27.12.2019 № 1791

Об утверждении средней расчетной рыночной стоимости и норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район

на IV квартал 2019 года

В целях реализации программных мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих на территории муниципального образования Новокубанский район:

мероприятия 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 Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Министерства регионального развития Российской Федерации от 5 марта 2013 года № 66/ГС «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 21 июня 2019 года № 353/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2019 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2019 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 район на IV квартал 2019 года, составленный управлением имущественных отношений администрации муниципального образования Новокубанский район, 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

район на IV квартал 2019 года в размере 33 883 (тридцать три тысячи восемьсот восемьдесят три) рубля 73 копейки.

2. Норматив стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район принять равным средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район на IV квартал 2019 года.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Новокубанский район С.Б.Гончарова.

4. Постановление вступает в силу со дня его официального обнародования путем размещения в специально установленных местах для обнародования муниципальных правовых актов администрации муниципального образования Новокубанский район.

Глава муниципального образования

Новокубанский район А.В.Гомодин

Прилож

РАСЧЕТ

средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район

на IV квартал 2019 года

В соответствии с Методикой определения норматива стоимости и средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район, 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 IV квартал 2019 года.

Этап 1. Сбор данных.

В наличии имеются следующие данные:

1) ООО «Витта-Строй» (директор А.О.Котанов), осуществляющее строительство жилых домов в бюджетном исполнении в сельской местности Новокубанского района, стоимостью строительства 1 квадратного метра жилья - 34 000 (тридцать четыре тысячи) рублей по состоянию на 01 октября 2019 года (письмо от 23 октября 2019 года № б/н);

2) ИП А.В.Припутнев, как застройщик жилых помещений на территории Новокубанского района и в городе Армавире, стоимостью реализации одного квадратного метра новых квартир - 34 000 (тридцать четыре тысячи) рублей по состоянию на 01 октября 2019 года (письмо от 05 ноября 2019 года № б/н).

3) приобретение муниципальным образованием Новокубанский район 2 (двух) квартир: однокомнатной квартиры в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: поселок Прогресс, улица Баумана, дом 5, квартира 27, общей площадью 33,7 квадратных метров, по цене 1 365 573,00 рублей (стоимость 1 квадратного метра – 40 521 (сорок тысяч пятьсот двадцать один) рубль 45 копеек); двухкомнатной квартиры в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: поселок Прогресс, улица Красноармейская, дом 3, квартира 1, общей площадью 40,3 квадратных метров, по цене 1 365 573,00 рублей (стоимость 1 квадратного метра – 33 885 (тридцать три тысячи восемьсот восемьдесят пять) рублей 18 копеек), за счет средств субвенции, выделенной бюджету МО Новокубанский район для осуществления отдельных государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа (постановление администрации муниципального образования Новокубанский район от 02 сентября 2019 года № 1158).

2

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

Итого среднее: (34 000,00 + 34 000,00 + 40 521,45+33 885,18): 4 = 35 601 (тридцать пять тысяч шестьсот один) рубль 65 копеек.

По данным мониторинга цен на недвижимое имущество, проводимом отделом экономики администрации муниципального образования Новокубанский район (служебная записка от 07 ноября 2019 года) стоимость 1 квадратного метра жилья по Новокубанскому району на вторичном рынке на 01 октября 2019 года (IV квартал 2019 года) составила:

на квартиры: 26 878 (двадцать шесть тысяч восемьсот семьдесят восемь) рублей 00 копеек; на домовладения: 27 338 (двадцать семь тысяч триста тридцать восемь) рублей 00 копеек;

итого среднее: (26 878,00 + 27 338,00): 2 = 27 108 (двадцать семь тысяч сто восемь) 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 IV квартал 2019 года:

22 713 (двадцать две тысячи семьсот тринадцать) рублей 00 копеек (письмо ЮБ «Правовой консультант» А.А.Слыщенко от 24 октября 2019 года № б/н);

24 766 (двадцать четыре тысячи семьсот шестьдесят шесть) рублей 00 копеек (письмо ИП «Лерх Елена Борисовна» от 31 октября 2019 года № б/н);

24 426 (двадцать четыре тысячи четыреста двадцать шесть) рублей 00 копеек (письмо ИП «Агасарян Арамаис Ашотович» от 25 октября 2019 года № б/н);

итого в среднем: (22 713,00+24 766,00+24 426,00): 3 = 23 968 (двадцать три тысячи девятьсот шестьдесят восемь) рублей 33 копейки.

Среднее значение мониторинга цен на недвижимость на вторичном рынке по муниципальному образованию Новокубанский район составляет: (27 108,00 + 23 968,33): 2 = 25 538 (двадцать пять тысяч пятьсот тридцать восемь) рублей 16 копеек за 1 квадратный метр.

На основании приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21 июня 2019 года № 353/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2019 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2019 года» утвержден показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Краснодарскому краю на III квартал 2019 года – 46 811 (сорок шесть тысяч восемьсот одиннадцать) рублей.

3

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

46 811/1,2 = 39 009 (тридцать девять тысяч девять) рублей 16 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 район:

Сзн.с = (35 601,65+25 538,16+39 009,16) : 3 = 33 382 (тридцать три тысячи триста восемьдесят два) рубля 99 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 район на IV квартал 2019 года:

Срасч. = 33 382,99 х Ки (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).

Величина прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства, рекомендуемая в III квартале 2019 года, утверждена в соответствии с письмом Минстроя России от 04 октября 2019 года № 37341-ДВ/09. Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) определяется как соотношение средних индексов изменения сметной стоимости СМР к ТЕР-2001 в III квартале 2019 года и II квартале 2019 года (письмо Минстроя России от 17 мая 2019 № 17798-ДВ/09).

Ки = (К1к + К1п + К1м)/(Кок + Коп + Ком) = (6,70+6,56+6,94) / (6,60+6,46+6,84) = 20,2/19,9 = 1,015

где, Кiк, Кiп, Кiм, - 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.

Срасч. = 33 382,99 х 1,015 = 33 883 (тридцать три тысячи восемьсот восемьдесят три) рубля 73 копейки.

4

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 район на IV квартал 2019 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