



**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
НОВОКУБАНСКИЙ РАЙОН
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 21.03.2024

№ 338

г. Новокубанск

Об утверждении средней расчетной рыночной стоимости и норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район на I квартал 2024 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 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 11 декабря 2023 года № 888/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2024 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2024 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 I квартал 2024 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 район на I квартал 2024 года в размере 87 216 (восемьдесят семь тысяч двести шестнадцать) рублей 59 копеек.

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 I квартал 2024 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 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

РАСЧЕТ
средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей
площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район
на I квартал 2024 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 I квартал 2024 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 — 80 000 (восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек по состоянию на 01 января 2024 года (письмо от 21 февраля 2024 года № б/н);

2) ИП А.В.Припутнев, как застройщик жилых помещений на территории Новокубанского района, стоимость реализации одного квадратного метра новых квартир - 80 000 (восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек по состоянию на 01 октября 2023 года (письмо от 05 марта 2024 года № б/н).

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: $(80\,000,00 + 80\,000,00) : 2 = 80\,000$ (восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

По данным мониторинга цен на недвижимое имущество, проводимом отделом экономики администрации муниципального образования Новокубанский район (служебная записка от 26 февраля 2024 года) стоимость 1 квадратного метра жилья по Новокубанскому району на вторичном рынке на 01 января 2024 года составила:

на квартиры:

1-комнатные, средняя стоимость - 60 800 (шестьдесят тысяч восемьсот) рублей 00 копеек;

2-х комнатные, средняя стоимость - 51 300 (пятьдесят одна тысяча триста) рублей 00 копеек;

3-х комнатные, средняя стоимость — 47 900 (сорок семь тысяч девятьсот) рублей 00 копеек;

на частные домовладения, средняя стоимость - 52 950 (пятьдесят две тысячи девятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек;

итого среднее: $(60\,800,00 + 51\,300,00 + 47\,900,00 + 52\,950,00) : 4 = 212\,950 : 4 = 53\,237$ (пятьдесят три тысячи двести тридцать семь) рублей 50 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 2024 года:

52 182 (пятьдесят две тысячи сто восемьдесят два) рубля 10 копеек (письмо ИП «Лерх Елена Борисовна» от 26 февраля 2024 года № б/н);

46 722 (сорок шесть тысяч семьсот двадцать два) рубля 00 копеек (письмо ИП «Глотова Галина Леонидовна» от 26 февраля 2024 года № б/н);

42 530 (сорок две тысячи пятьсот тридцать) рублей 00 копеек (письмо ИП «Агасарян Арамаис Ашотович» от 05 марта 2024 года № б/н).

Итого в среднем: $(52\,182,10 + 46\,722,00 + 42\,530,00) : 3 = 47\,144$ (сорок семь тысяч сто сорок четыре) рубля 70 копеек.

Среднее значение мониторинга цен на недвижимость на вторичном рынке по муниципальному образованию Новокубанский район составляет: $(53\,237,50 + 47\,144,70) : 2 = 50\,191$ (пятьдесят тысяч сто девяносто один) рубль 10 копеек за 1 квадратный метр.

На основании приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11 декабря 2023 года № 888/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2024 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2024 года» утвержден показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Краснодарскому краю на I квартал 2024 года – 151 594 (сто пятьдесят одна тысяча пятьсот девяносто четыре) 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:

$151\,594 / 1,2 = 126\,328$ (сто двадцать шесть тысяч триста двадцать восемь) рублей 33 копейки 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:

$C_{зн.с} = (80\ 000,00 + 50\ 191,10 + 126\ 328,33) : 3 = 85\ 506$ (восемьдесят пять тысяч пятьсот шесть) рублей 47 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 I квартал 2024 года:

$C_{расч.} = 85\ 506,47 \times K_i$ (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 2023 года и III квартал 2023 года (письма Минстроя России от 15 декабря 2023 года № 78338-ИФ/09 и от 18 августа 2023 года № 50338-ИФ/09).

$K_i = (K_{ik} + K_{ip} + K_{im}) / (K_{ок} + K_{оп} + K_{ом}) = (16,97 + 17,26 + 16,97) / (16,64 + 16,86 + 16,65) = 51,2 / 50,15 = 1,02$,

где, K_{ik} , K_{ip} , K_{im} , - 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.

$C_{расч.} = 85\ 506,47 \times 1,02 = 87\ 216$ (восемьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят один) рубль 59 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 район на I квартал 2024 года.

Исполняющий обязанности
начальника управления имущественных
отношений администрации муниципального
образования Новокубанский район


А.А.Гаврилюк

СОГЛАСОВАНО:

Начальник отдела экономики
администрации муниципального
образования Новокубанский район


Н.В.Филоненко