



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
НОВОКУБАНСКИЙ РАЙОН  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 14.05.2024

№ 570

г. Новокубанск

**Об утверждении средней расчетной рыночной стоимости и норматива  
стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по  
муниципальному образованию Новокубанский район  
на II 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 12 марта 2024 года № 174/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II 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 II 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 II квартал 2024 года в размере 91 084 (девятьсот одна тысяча восемьдесят четыре) рубля 63 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 II 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 II 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 II 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 — 81 000 (восемьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек по состоянию на 01 апреля 2024 года (письмо от 17 апреля 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 апреля 2024 года (письмо от 24 апреля 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:  $(81\ 000,00 + 80\ 000,00) : 2 = 80\ 500$  (восемьдесят тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

По данным мониторинга цен на недвижимое имущество, проводимом отделом экономики администрации муниципального образования Новокубанский район (служебная записка от 22 апреля 2024 года СЗамо-363) стоимость 1 квадратного метра жилья по Новокубанскому району на вторичном рынке на 01 апреля 2024 года составила:

на квартиры:

1-комнатные, средняя стоимость - 68 800 (шестьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек;

2-х комнатные, средняя стоимость - 65 200 (шестьдесят пять тысяч двести) рублей 00 копеек;

3-х комнатные, средняя стоимость – 59 100 (пятьдесят девять тысяч сто) рублей 00 копеек;

на частные домовладения, средняя стоимость - 60 800 (шестьдесят тысяч восемьсот) рублей 00 копеек;

итого среднее:  $(68\,800,00 + 65\,200,00 + 59\,100,00 + 60\,800,00) : 4 = 253\,900 : 4 = 63\,475$  (шестьдесят три тысячи четыреста семьдесят пять) 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 2024 года:

52 182 (пятьдесят две тысячи сто восемьдесят два) рубля 10 копеек (письмо ИП «Лерх Елена Борисовна» от 22 апреля 2024 года № б/н);

58 851 (пятьдесят восемь тысяч восемьсот пятьдесят один) рубль 00 копеек (письмо ИП «Глотова Галина Леонидовна» от 17 апреля 2024 года № б/н);

42 530 (сорок две тысячи пятьсот тридцать) рублей 00 копеек (письмо ИП «Агасарян Арамаис Ашотович» от 23 апреля 2024 года № б/н);

46 722 (сорок шесть тысяч семьсот двадцать два) рубля 00 копеек (письмо ИП «Ерофеева Алла Владимировна» от 17 апреля 2024 года № б/н).

Итого в среднем:  $(52\,182,10 + 58\,851,00 + 42\,530,00 + 46\,722,00) : 4 = 50\,071$  (пятьдесят тысяч семьдесят один) рубль 27 копеек.

Среднее значение мониторинга цен на недвижимость на вторичном рынке по муниципальному образованию Новокубанский район составляет:  $(63\,475,00 + 50\,071,27) : 2 = 56\,773$  (пятьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят один) рубль 13 копеек за 1 квадратный метр.

На основании приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 марта 2024 года № 174/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2024 года» утвержден показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Краснодарскому краю на II квартал 2024 года – 157 379 (сто пятьдесят семь тысяч триста семьдесят девять) рублей 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:

$157\,379/1,2 = 131\,149$  (сто тридцать одна тысяча сто сорок девять) рублей 16 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:

$S_{зн.с} = (80\ 500,00 + 56\ 773,13 + 131\ 149,16) : 3 = 89\ 474$  (восемьдесят девять тысяч четыреста семьдесят четыре) рубля 10 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 II квартал 2024 года:

$S_{расч.} = 89\ 474,10 \times K_{и}$  (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 2024 года и IV квартал 2023 года (письма Минстроя России от 07 марта 2024 года № 13023-ИФ/09 и от 15 декабря 2023 года № 78338-ИФ/09).

$K_{и} = (K_{1к} + K_{1п} + K_{1м}) / (K_{0к} + K_{0п} + K_{0м}) = (17,28 + 17,56 + 17,28) / (16,97 + 17,26 + 16,97) = 52,12 / 51,20 = 1,018,$

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

$S_{расч.} = 89\ 474,10 \times 1,018 = 91\ 084$  (девятьсот одна тысяча восемьдесят четыре) рубля 63 копейки.

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 II квартал 2024 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