



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11 июля 2025 г. № 383-П

г. Салехард

**О внесении изменений в некоторые постановления Правительства
Ямало-Ненецкого автономного округа**

Правительство Ямало-Ненецкого автономного округа **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в некоторые постановления Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа.
2. Пункт 2 изменений, утвержденных настоящим постановлением, распространяется на правоотношения, возникшие с 01 января 2026 года.

Губернатор
Ямало-Ненецкого автономного округа



Д.А. Артюхов

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Ямало-Ненецкого автономного округа
от **11 июля 2025 г. № 383-П**

ИЗМЕНЕНИЯ,

которые вносятся в некоторые постановления Правительства
Ямало-Ненецкого автономного округа

1. Пункт 3 Методики определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальных образованиях в Ямало-Ненецком автономном округе, утвержденной постановлением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 15 июня 2018 года № 592-П, изложить в следующей редакции:

«3. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном образовании в автономном округе в черновой отделке на соответствующий квартал календарного года на первичном рынке определяется по формуле:

$$СРСп.р.черн. = РСстр.,$$

где:

СРСп.р.черн. – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений на первичном рынке в муниципальном образовании в автономном округе в черновой отделке в соответствующем квартале календарного года, утверждаемая нормативным правовым актом Правительства автономного округа;

РСстр. – расчетная стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном образовании в автономном округе определяется департаментом строительства и жилищной политики автономного округа по сметной документации объектов, аналогичных по назначению, конструктивным решениям, природным и иным условиям территории, имеющим заключение государственной экспертизы о достоверности определения сметной стоимости строительства и с применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов (далее – «модельные» проектные решения многоквартирных жилых домов), и приведенной к текущему уровню цен индексами изменения сметной стоимости строительства, размещаемыми Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в федеральном реестре сметных нормативов на текущий квартал.

Перечень «модельных» проектных решений многоквартирных жилых домов утверждается приказом департамента строительства и жилищной политики автономного округа.

Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений на первичном рынке в муниципальном образовании в автономном округе в черновой отделке не может превышать показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади

жилого помещения на первичном рынке по автономному округу на соответствующий квартал по данным Федеральной службы государственной статистики (далее – Росстат).

При снижении средней рыночной стоимости на первичном рынке жилья по отчетным данным Росстата на очередной квартал текущего года средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений на первичном рынке в черновой отделке в муниципальном образовании в автономном округе, утверждаемая нормативным правовым актом Правительства автономного округа, на последующий квартал текущего года должна быть пересчитана пропорционально размеру снижения показателей Росстата.

В случае существенного увеличения стоимости материальных ресурсов и публикации Правительством Российской Федерации нормативного правового акта, регулирующего особые условия корректировки стоимости заключенных государственных контрактов, и принятия аналогичного нормативного правового акта Правительством автономного округа стоимость заключенных договоров долевого участия может быть пересмотрена с учетом пересчета стоимости «модельных» проектных решений многоквартирных жилых домов, используемых для определения стоимости одного квадратного метра, с помощью индексов изменения сметной стоимости строительства, ежеквартально публикуемых Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, без учета данных Росстата.

Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном образовании в автономном округе в чистовой отделке на соответствующий квартал календарного года на первичном рынке (РСп.р.чист.), утверждаемая нормативным правовым актом Правительства автономного округа, определяется по формуле:

$$\text{РСп.р.чист.} = \text{РСп.р.черн.} \times \text{Котд.},$$

где:

Котд. – коэффициент, учитывающий стоимость типовой чистовой отделки, определенный по сметной документации объектов «модельных» проектных решений многоквартирных жилых домов, приведенной к текущему уровню цен индексами изменения сметной стоимости строительства, размещаемыми Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в федеральном реестре сметных нормативов на текущий квартал.

Рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном образовании в автономном округе в договоре об инвестиционной деятельности (РСп.р.ид) определяется с учетом применения поправочного коэффициента по формуле:

$$\text{РСп.р.ид} = \text{РСп.р.черн./чист.} / \text{Кпр.},$$

где:

Кпр. – поправочный коэффициент, принимается в размере 1/2 ключевой ставки ЦБ РФ на момент расчета и определяется по формуле:

$$\text{Кпр} = \frac{1}{2} \cdot \frac{\text{ключевая ставка ЦБ РФ}(\%)}{100\%} + 1.$$

Рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном образовании в автономном округе для вновь заключаемых договоров долевого участия с учетом инфляционных процессов на период ведения работ (РСп.р.дду) определяется по формуле:

$$\text{РСп.р.дду} = \text{СРСп.р.черн./чист.} \times \text{Кп.},$$

где:

Кп. – индекс прогнозной инфляции на середину периода нормативного срока ведения работ, рассчитывается как произведение индексов прогнозной инфляции от уровня цен утвержденной средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилых помещений (последний месяц квартала, в котором нормативным правовым актом Правительства автономного округа утверждена актуальная средняя рыночная стоимость одного квадратного метра) до месяца окончания ведения работ и определяется по формуле:

$$\text{Кп.} = ((\text{K1} \times \text{K2} \times \dots \times \text{K(i-1)} \times \text{Ki}) - 1) / 2 + 1,$$

где:

K1 – индекс-дефлятор Министерства экономического развития Российской Федерации по строке «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)», учитывающий инфляцию за первый год реализации объекта. Величина индекса прогнозной инфляции на один месяц возводится в степень, размер которой соответствует количеству месяцев от месяца, следующего за последним месяцем квартала, в котором нормативным правовым актом Правительства автономного округа утверждена актуальная средняя рыночная стоимость одного квадратного метра до последнего месяца года, либо до месяца окончания работ в случае окончания работ в этом же году;

K2...K(i-1) – индексы-дефляторы Министерства экономического развития Российской Федерации по строке «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)», учитывающие инфляцию за последующие и предпоследний годы реализации объекта;

Ki – индекс-дефлятор Министерства экономического развития Российской Федерации по строке «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)», учитывающий инфляцию за последний год реализации объекта. Величина индекса прогнозной инфляции на один месяц возводится в степень, размер которой соответствует количеству месяцев от первого месяца года до месяца окончания работ.

В случае если в процессе строительства стоимость квадратного метра по договору долевого участия не пересматривалась, то по окончании ведения работ индекс Кп. может быть пересмотрен на основании индексов официальной статистической информации на весь период работ при условии, что нормативные сроки ведения работ не были превышены.

Рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном образовании в автономном округе для договоров долевого участия, по которым стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений пересчитывается с учетом фактических

инфляционных процессов на период ведения работ (РСп.р.дду), определяется по формуле:

$$\text{РСп.р.дду} = \text{СРСп.р.черн./чист.} \times \text{Кф.},$$

где:

Кф. – фактическая инфляция на весь период ведения работ от уровня цен утвержденной средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилых помещений (последний месяц квартала, в котором нормативным правовым актом Правительства автономного округа утверждена актуальная средняя рыночная стоимость одного квадратного метра) до месяца окончания ведения работ и определяется по формуле:

$$\text{Кф.} = \text{Кф1} \times \text{Кф2} \times \dots \times \text{Кфи},$$

где:

Кф1, Кф2, Кфи – индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по видам экономической деятельности (строительство), публикуемые Федеральной службой государственной статистики для соответствующего периода, учитывающие инфляцию за первый и последующие годы реализации объекта.

Общие нормативные сроки ведения работ складываются из нормативных сроков на проектно-изыскательские работы и нормативных сроков на строительно-монтажные работы.

Нормативные сроки ведения проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ определяются на основании приказа Минстроя России от 15 мая 2020 года № 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Для объектов капитального строительства, находящихся в стадии реализации строительно-монтажных работ, нормативные сроки ведения строительно-монтажных работ при наличии проекта организации строительства могут определяться в соответствии с его данными о продолжительности строительства.

В случае применения типовой проектной документации нормативный срок проведения инженерных изысканий и проектных работ устанавливается в размере 5 месяцев, исходя из необходимости разработки проектных решений по привязке типового проекта, разработки схемы планировки земельного участка, прокладки внешних инженерных сетей.

В случае необходимости определения стоимости одного квадратного метра нежилых помещений, которые планируется располагать в жилых домах, стоимость строительства нежилых помещений допускается устанавливать по средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений на первичном рынке жилья с применением повышающего коэффициента 1,05, учитывающего разницу между стоимостью жилых и нежилых помещений.».

2. Абзац третий постановления Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 24 марта 2020 года № 316-П «Об установлении

центров ценовых зон на территории Ямало-Ненецкого автономного округа» изложить в следующей редакции:

«1-я ценовая зона севернее Полярного круга – г. Салехард, муниципальный округ Приуральский район Ямало-Ненецкого автономного округа (за исключением с. Катравож), муниципальный округ Ямальский район Ямало-Ненецкого автономного округа с центром ценовой зоны – г. Лабытнанги муниципального округа Приуральский район Ямало-Ненецкого автономного округа;».