



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11 сентября 2026 г. № 467-П

г. Салехард

О внесении изменений в Методику определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальных образованиях в Ямало-Ненецком автономном округе

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

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в Методику определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальных образованиях в Ямало-Ненецком автономном округе, утвержденную постановлением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 15 июня 2018 г. № 592-П.
2. Пункт 2 изменений, утвержденных настоящим постановлением, распространяется на правоотношения, возникшие с 01 июня 2026 г.

Губернатор
Ямало-Ненецкого автономного округа



Д.А. Артюхов

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Ямало-Ненецкого автономного округа
от **11 сентября 2026 г. № 467-П**

ИЗМЕНЕНИЯ,

которые вносятся в Методику определения средней рыночной стоимости
одного квадратного метра общей площади жилых помещений в
муниципальных образованиях в Ямало-Ненецком автономном округе

1. Пункт 3 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, утверждаемая нормативным правовым актом Правительства автономного округа (СРСп.р.черн.), определяется по формуле:

$$\text{СРСп.р.черн.} = \text{РСстр.},$$

где:

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, на которой планируется осуществлять строительство в автономном округе, имеющих 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 в муниципальном образовании в автономном округе в черновой отделке на соответствующий квартал календарного года на первичном рынке, утверждаемая нормативным правовым актом Правительства автономного округа, 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 в муниципальном образовании в автономном округе в черновой отделке на последующий квартал текущего года на первичном рынке, утверждаемая нормативным правовым актом Правительства автономного округа, 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 участия в долевом строительстве может быть пересмотрена с учетом пересчета стоимости «модельных» проектных решений многоквартирных жилых домов, используемых для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном образовании в автономном округе в черновой или чистовой отделке на первичном рынке, утверждаемой нормативным правовым актом Правительства автономного округа, 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, утверждаемая нормативным правовым актом Правительства автономного округа (СРСП.р.чист.), определяется по формуле:

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

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.

Стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений для вновь заключаемых договоров участия в долевом строительстве и договоров об инвестиционной деятельности с учетом инфляционных процессов на период строительства (Сп.р.дог) определяется по формуле:

$$\text{Сп.р.дог} = \text{СРСП.р. (черн. или чист.)} \times \text{Кф.} \times \text{Кп.},$$

где:

Кф. – фактическая инфляция от месяца утверждения 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 общей площади жилых помещений в муниципальном образовании в автономном округе в черновой или чистовой отделке на первичном рынке) по месяц формирования расчета определяется по формуле:

$$Кф. = Кф1 \times Кф2 \times \dots \times Кфi,$$

где:

Кф1, Кф2, Кфi – индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по видам экономической деятельности (строительство), публикуемые Росстатом для соответствующего периода.

Первый месяц, в котором для расчета применяется индекс фактической инфляции, равен месяцу, следующему за последним месяцем квартала, в котором нормативным правовым актом Правительства автономного округа утверждена актуальная средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном образовании в автономном округе в черновой или чистовой отделке на первичном рынке.

В случае если для месяцев, входящих в период расчета, отсутствует информация о величине индекса фактической инфляции, то для формирования расчета принимается индекс фактической инфляции в размере, установленном для последнего опубликованного месяца.

Кп. – индекс прогнозной инфляции на середину периода нормативного срока строительства рассчитывается как произведение индексов-дефляторов начиная с месяца, следующего за месяцем формирования расчета, до месяца окончания строительства и определяется по формуле:

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

где:

K1 – индекс-дефлятор Министерства экономического развития Российской Федерации по строке «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)», учитывающий инфляцию за первый год строительства. Величина индекса прогнозной инфляции на один месяц возводится в степень, размер которой соответствует количеству месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем формирования расчета, 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 строительства;

Ki – индекс-дефлятор Министерства экономического развития Российской Федерации по строке «Инвестиции в основной капитал

(капитальные вложения)», учитывающий инфляцию за последний год строительства. Величина индекса прогнозной инфляции на один месяц возводится в степень, размер которой соответствует количеству месяцев от первого месяца года до месяца окончания работ.

Общие нормативные сроки строительства 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 г. № 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.

Стоимость действующих договоров об инвестиционной деятельности может быть уточнена по соглашению сторон при условии, что при (расчете) перерасчете стоимости применялся поправочный коэффициент в размере $\frac{1}{2}$ ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации. Данное изменение производится исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном образовании в автономном округе в черновой или чистовой отделке на первичном рынке, утвержденной нормативным правовым актом Правительства автономного округа, на день перерасчета стоимости в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, и распространяется только на неоплаченную часть стоимости по договору об инвестиционной деятельности на дату формирования данного перерасчета.

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 в муниципальном образовании в автономном округе в черновой или чистовой отделке на первичном рынке, утвержденной нормативным правовым актом Правительства автономного округа, с применением повышающего коэффициента 1,05, учитывающего разницу между стоимостью жилых и нежилых помещений.».

2. Пункт 10 изложить в следующей редакции:

«10. До получения заключения государственной экспертизы проектной документации о достоверности определения сметной стоимости

строительства и формирования расчета в прогнозном уровне цен стоимость договора на строительство по соглашению сторон может быть уточнена в случае увеличения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном образовании в автономном округе в черновой или чистовой отделке на первичном рынке, утверждаемой нормативным правовым актом Правительства автономного округа. Предварительная стоимость договора на строительство с учетом увеличения рассчитывается как произведение общей площади жилых (нежилых) помещений по договору на строительство на среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном образовании в автономном округе в черновой или чистовой отделке на первичном рынке, утвержденную нормативным правовым актом Правительства автономного округа, на день расчета (с применением повышающего коэффициента 1,05 для нежилых помещений).

После получения заключения государственной экспертизы проектной документации о достоверности определения сметной стоимости строительства и формирования расчета в прогнозном уровне цен стоимость договора на строительство по соглашению сторон может быть уточнена.

Расчет в прогнозном уровне цен для договоров на строительство следует формировать после получения заключения государственной экспертизы проектной документации о достоверности определения сметной стоимости строительства на основании сметной стоимости, указанной в заключении, с учетом индексов инфляции в пределах нормативного срока выполнения работ и согласовывать с главным распорядителем бюджетных средств окружного бюджета.

В случае если заключение государственной экспертизы проектной документации о достоверности определения сметной стоимости строительства получено позже даты начала строительства, определенной по нормативному сроку, то стоимость строительства следует определять с учетом индекса фактической инфляции, рассчитанного от уровня составления сметной документации, указанного в заключении к дате окончания выполнения проектно-изыскательских работ (согласно нормативному сроку строительства и с учетом нормативного срока прохождения государственной экспертизы). Стоимость подрядных работ следует определять с учетом индексов прогнозной инфляции от даты окончания выполнения проектно-изыскательских работ (с учетом нормативного срока прохождения государственной экспертизы) на срок строительства, указанный в проекте организации строительства, за вычетом фактических объемов работ, выполненных на начало строительства, по нормативному сроку в пределах суммы финансирования (аванса).

Индекс фактической инфляции проектно-изыскательских работ следует рассчитывать на середину периода нормативного срока выполнения работ.».