



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14 июля 2023 г. № 571-П

г. Салехард

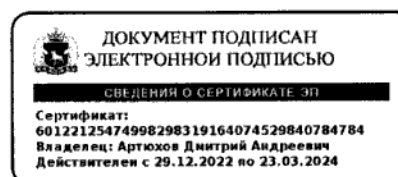
## О внесении изменений в Методику определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальных образованиях в Ямало-Ненецком автономном округе

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 года № 592-П.

2. Установить, что пункт 5 изменений, утвержденных настоящим постановлением, распространяется на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договоров на строительство, цена по которым рассчитана на основании утвержденной средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальных образованиях в Ямало-Ненецком автономном округе и обязательства сторон по которым не исполнены, по согласию сторон таких договоров.

Губернатор  
Ямало-Ненецкого автономного округа



Д.А. Артюхов

## УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства  
Ямало-Ненецкого автономного округа  
от 14 июля 2023 г. № 571-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. В пункте 1:

1.1. в абзаце первом слова «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения» заменить словами «Развитие строительного комплекса и жилищной сферы»;

1.2. абзац второй после слов «многоквартирных домов» дополнить словами «и договорам об инвестиционной деятельности»;

#### 1.3. абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«- определения цены договора на строительство на основании утвержденной средней рыночной стоимости одного квадратного метра на первичном рынке жилья при осуществлении строительства жилых домов некоммерческой организацией «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее – Фонд).».

#### 2. В пункте 2:

2.1. абзац второй после слов «многоквартирного жилого дома» дополнить словами «, договоров об инвестиционной деятельности»;

#### 2.2. дополнить абзацами следующего содержания:

«Договор об инвестиционной деятельности – договор, согласно которому одна сторона (Фонд) обязуется инвестировать денежные средства для приобретения жилых помещений в жилом доме с целью последующего обеспечения жильем отдельных категорий граждан, а другая сторона (заказчик) обязуется использовать переданные средства с последующей передачей инвестору жилых помещений.

Договор на строительство – договор подряда, где одна сторона (подрядчик) обязуется в установленный договором срок построить по заданию другой стороны (Фонда) жилой дом, а Фонд обязуется принять результат и оплатить его.».

#### 3. В пункте 3:

3.1. абзац 5 признать утратившим силу;

#### 3.2. дополнить абзацами следующего содержания:

«В случае отсутствия ценовых предложений от застройщиков, осуществляющих строительство на территории муниципальных образований в автономном округе, средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений на первичном рынке определяется по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС), при отсутствии соответствующих показателей НЦС – 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 (или) с применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов.

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.».

4. Пункт 6 изложить в следующей редакции:

«6. Для договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и договоров об инвестиционной деятельности при реализации проектов жилищного строительства свыше 20 тыс. кв. м жилья на одном или смежных земельных участках и развитии застроенных территорий, комплексном развитии территорий (свыше 10 тыс. кв. м жилья) допускается увеличение утвержденной средней рыночной стоимости 1 кв. м жилых помещений, а также стоимости 1 кв. м нежилых помещений, рассчитанных на основании настоящей Методики, на первичном рынке на десять процентов, в случае, если техническим заданием на проектирование жилых домов предусмотрены проектные решения, не входящие в состав показателей НЦС, и которые предусматривают подготовку территории строительства, в том числе вынос сетей, повышение уровня комфорта, технического оснащения или создание единого архитектурного облика микрорайона с последующим подтверждением данной стоимости положительным результатом государственной экспертизы проверки сметной стоимости на соответствие действующим нормативам в области сметного нормирования и ценообразования.».

5. Дополнить пунктом 10 следующего содержания:

«10. 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 целесообразно 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.

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 целесообразно определять с учетом индекса фактической инфляции, рассчитанной 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 целесообразно 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 целесообразно рассчитывать на середину периода нормативного срока выполнения работ.».