

Заключение №19/2025

**об обоснованности стоимости долевого строительства 1м.кв.
общей площади жилья по объекту «Проект застройки группы
многоквартирных жилых домов южнее микрорайона «Жемчужный»
в г. Пинске. Многоквартирный жилой дом позиция № 3 по генплану»
(фиксированная стоимость 1м2 на весь период строительства)**

от 01.04.2025г.

В соответствии с решением Брестского областного исполнительного комитета от 08.07.2019г. №423 «О долевом строительстве жилья в Брестской области» КУП «Брестский областной центр по ценообразованию в строительстве» проведена проверка обоснованности формирования стоимости долевого строительства 1 метра квадратного общей площади жилья по объекту «Проект застройки группы многоквартирных жилых домов южнее микрорайона «Жемчужный» в г. Пинске. Многоквартирный жилой дом позиция № 3 по генплану», застройщиком по которому выступает УП «УКС города Пинска».

Стоимость строительства 1м2 общей площади жилья определена на основании проектно-сметной документации, разработанной ДКУП «УКС города Пинска» и прошедшей экспертизу (положительное заключение ДРУП «Госстройэкспертиза по Брестской области» от 11.03.2025г. № 137-20/25).

Стоимость строительства сформирована как с учетом выполнения работ по чистовой внутренней отделке квартир, так и без учета выполнения работ по чистовой внутренней отделке квартир.

В расчет стоимости долевого строительства 1м2 общей площади жилья включены следующие расходы и затраты:

1. Стоимость строительно-монтажных работ, оборудования, затраты заказчика учтены на основании данных сводного сметного расчета, утвержденного приказом директора УП «УКС города Пинска» от 19.03.2025г. № 95.

2. Средства, учитывающие применение прогнозных индексов цен в строительстве, определены в соответствии с письмом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 19.04.2024г. №04-3-05/5157, и рассчитаны с даты составления сметной документации (на 1 декабря 2024г.) до даты завершения работ по строительству объекта (декабря 2025г.).

3. Долевое участие в выполнении комплекса работ по строительству элементов по благоустройству территории и наружного освещения, определено на основании расчета, утвержденного приказом директора

УП «УКС города Пинска» от 26.05.2022г. №177 в пределах средств, определенных сводным сметным расчетом.

4. Стоимость возмещения затрат на строительство, в том числе проектирование объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры, относимых на 1м.кв. общей площади жилья, строящегося для граждан, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, определяемая в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01.04.2014г. №298 «Об утверждении положения о порядке возмещения лицом, которому предоставлен земельный участок, затрат на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к такому земельному участку», учтена на основании расчета, выполненного проектировщиком и пересчитанного застройщиком, с учетом индексации на ноябрь 2025г.

5. В расчете стоимости 1м² долевого жилья учтена прибыль застройщика в размерах, соответствующих требованиям пункта 1.15. Указа Президента Республики Беларусь от 10.12.2018г. №473 «О долевом строительстве», а также пункта 1.2. Указа Президента Республики Беларусь от 02.07.2020г. №247 «О строительстве жилых помещений»:

5% - для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

5% - для граждан, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

0% - при расчете стоимости 1м² долевого жилья, строящегося на основании договоров долевого строительства с горрайисполкомами и государственными органами, в соответствии с п 5.1.1 решения Брестского областного исполнительного комитета от 23.01.2025г. № 44 «О строительстве в Брестской области жилых домов в 2025 году».

6. Затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта, но относимые на стоимость строительства согласно приложению №2 к типовому договору создания объекта долевого строительства, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.03.2019г. №156 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018г. №473», в расчетах не учтены и будут дополнительно предъявлены дольщикам по фактическим данным.

Расчет стоимости долевого строительства 1м² общей площади квартир жилого дома выполнен в соответствии с нормами и требованиями, определенными Указом Президента Республики Беларусь от 10.12.2018г. №473 «О долевом строительстве».

С учетом изложенного, КУП «Брестский областной центр по ценообразованию в строительстве» подтверждает фиксированную на весь период строительства стоимость долевого строительства 1м² общей

площади жилья по объекту «Проект застройки группы многоквартирных жилых домов южнее микрорайона «Жемчужный» в г. Пинске. Многоквартирный жилой дом позиция № 3 по генплану» в следующих размерах:

- для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий:

2109,49 руб. (без учета отделочных работ);

2317,48 руб. (с учетом отделочных работ);

- для граждан, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (с учетом возмещения затрат на строительство, в том числе проектирование распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры):

2147,58 руб. (без учета отделочных работ);

2355,57 руб. (с учетом отделочных работ);

- для жилья, строящегося на основании договоров долевого строительства с горрайисполкомами и государственными органами:

2102,84 руб. (с учетом отделочных работ).

Застройщику обеспечить выполнение предельного показателя стоимости строительства 1 кв.метра общей площади жилья, строящегося с государственной поддержкой, устанавливаемого законодательством на дату ввода объекта в эксплуатацию.

Директор
КУП «Брестский областной
центр по ценообразованию
в строительстве»

 Л.Е. Гаврилюк