

Заключение № 41/2025

**об обоснованности стоимости 1м.кв. общей площади жилья по объекту
«Возведение многоквартирного жилого дома со встроенными
помещениями на 1-м этаже в застройке жилого района,
ограниченного ул. Сябровской, ул. Бориса Маслова, 4-ым фортom и
воинской частью в г. Бресте (позиция № 1 по г/п)»
(фиксированная стоимость 1м2 на весь период строительства)**

от 21.08.2025г.

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 «Возведение многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями на 1-м этаже в застройке жилого района, ограниченного ул. Сябровской, ул. Бориса Маслова, 4-ым фортom и воинской частью в г. Бресте (позиция № 1 по г/п)», застройщиком по которому выступает КУП «Брестское областное управление капитального строительства».

Стоимость строительства 1м2 общей площади жилья определена на основании проектно-сметной документации, разработанной филиалом УПР КУП «Брестжилстрой», прошедшей экспертизу (положительные заключения ДРУП «Госстройэкспертиза по Брестской области» от 27.06.2025 №637-20/25).

Стоимость строительства сформирована с учетом выполнения работ по внутренней чистовой 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 заместителем генерального директора – начальником сметно-договорного отдела КУП «БрестОблУКС» 15.08.2025г. №252-р.

2. Средства, учитывающие применение прогнозных индексов цен в строительстве определены в соответствии с письмом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 21.03.2025г. №04.3-05/4106 и рассчитаны с даты составления сметной документации (на 1 мая 2025г.) до даты ввода объекта в эксплуатацию (июнь 2026 г.).

3. Долевое участие в выполнении работ по благоустройству учтено на основании расчета, утвержденного приказом генерального директора КУП «БрестОблУКС» от 19.05.2025г. № 139-р в пределах средств, определенных сводным сметным расчетом.

4. В расчете стоимости 1м2 долевого жилья учтена прибыль застройщика в размере, соответствующем 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»:

0% - для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

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 «Возведение многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями на 1-м этаже в застройке жилого района, ограниченного ул. Сябровской, ул. Бориса Маслова, 4-ым фортom и воинской частью в г. Бресте (позиция № 1 по г/п)» **(на основании затрат, включенных в сметную стоимость)** в следующем размере:

2257,68 руб. - для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

2161,73 руб. - для жилья, строящегося на основании договоров долевого строительства с горрайисполкомами и государственными органами.

Кроме того, учтены **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», определенные расчетным путем и составляют **4,01 руб.** на 1м² общей площади жилья. Размер данных затрат уточняется по мере их производства.

Итого стоимость долевого строительства 1м² общей площади жилья по объекту «Возведение многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями на 1-м этаже в застройке жилого района, ограниченного ул. Сябровской, ул. Бориса Маслова, 4-ым фортom и воинской частью в г. Бресте (позиция № 1 по г/п)» составляет:

2261,69 руб. - для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

2165,74 руб. - для жилья, строящегося на основании договоров долевого строительства с горрайисполкомами и государственными органами.

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