

Заключение № 09/2025
об обоснованности стоимости долевого строительства
1м.кв. общей площади жилья по объекту
«Многоквартирный жилой дом позиция № 1 в составе группы жилых домов
по ул. Николаева в г. Кобрине»
(фиксированная стоимость 1м2 на весь период строительства)

от 07.02.2025г.

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 «Многоквартирный жилой дом позиция № 1 в составе группы жилых домов по ул. Николаева в г. Кобрине», застройщиком по которому выступает УП «УКС Кобринского района».

Стоимость строительства 1м2 общей площади жилья определена на основании проектно-сметной документации, разработанной филиалом УПР КУП «Брестжилстрой», прошедшей экспертизу (положительное заключение ДРУП «Госстройэкспертиза по Брестской области» № 973-20/24 от 30.08.2024г.).

Стоимость строительства 1м2 общей площади жилья сформирована с учетом 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 Кобринского района» от 16.09.2024г. № 340-ОД.

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 июля 2024г.) до даты завершения работ по строительству объекта (май 2025г.).

3. Долевое участие в выполнении работ по благоустройству определено на основании расчета, утвержденного приказом директора УП «УКС Кобринского района» от 30.05.2024г. № 179/1-ОД 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.

5. 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»:

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 2024 году».

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 «Многоквартирный жилой дом позиция № 1 в составе группы жилых домов по ул. Николаева в г. Кобрине» в следующих размерах:

2121,66 руб. - для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

2164,06 руб. - 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);

1843,03 руб. - для жилья, строящегося на основании договоров долевого строительства с горрайисполкомами и государственными органами.

Застройщику обеспечить выполнение предельного показателя стоимости строительства 1кв.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