

## Заключение №37/2025

**об обоснованности стоимости долевого строительства 1м.кв. общей площади жилья по объекту «Многоквартирный жилой дом №17Ж по ул. Ленина (поз. №2 по ГП) в квартале многоэтажной застройки в границах улиц Ленина, Брестская, Белова в г. Дрогичине» (фиксированная стоимость 1м2 на весь период строительства)**

от 13.06.2025г.

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 №17Ж по ул. Ленина (поз. №2 по ГП) в квартале многоэтажной застройки в границах улиц Ленина, Брестская, Белова в г. Дрогичине», застройщиком по которому выступает ДКУП «Управление капитального строительства Дрогичинского района».

Стоимость строительства 1м2 общей площади жилья определена на основании проектно-сметной документации, разработанной УП «УКС Дрогичинского района» и прошедшей экспертизу (положительные заключения ДРУП «Госстройэкспертиза по Брестской области» от 31.11.2024 №1721-20/24, от 21.04.2025 №330-20/25 и от 21.04.2025 №330-20/25-Д1).

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 директора УП «УКС Дрогичинского района» от 23.04.2025г. №34-о. С целью снижения стоимости 1м2 общей площади жилья к непредвиденным затратам применен коэффициент 0,5.

2. Средства, учитывающие применение прогнозных индексов цен в строительстве, определены в соответствии с письмами Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 19.04.2024г. №04-3-05/5157, от 21.03.2025г. №04.3-05/4106 и рассчитаны с даты составления сметной документации (на 1 октября 2024г.) до даты завершения работ по строительству объекта (декабрь 2025г.).

3. 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;

0% - при расчете стоимости 1м<sup>2</sup> 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»

5% - для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

4. 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 1м<sup>2</sup> 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 1м<sup>2</sup> общей площади жилья по объекту «Многоквартирный жилой дом №17Ж по ул. Ленина (поз. №2 по ГП) в квартале многоэтажной застройки в границах улиц Ленина, Брестская, Белова в г. Дрогичине», в следующем размере:

**2581,87** руб. - для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных;

**2458,30** руб. – для жилья, строящегося на основании договоров долевого строительства с горрайисполкомами и государственными органами;

**2581,87** руб. - для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

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