

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА АРХИТЕКТУРЫ И
СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
15 апреля 2008 г. N 18**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ОДНОГО МЕТРА КВАДРАТНОГО ЖИЛОГО ДОМА В
БАЗИСНОМ И ТЕКУЩЕМ УРОВНЯХ ЦЕН**

(в ред. постановлений Минстройархитектуры от 11.08.2008 [N 37](#),
от 13.11.2008 [N 50](#), от 11.03.2011 [N 9](#), от 07.07.2014 [N 36](#),
от 13.03.2019 [N 17](#))

На основании [подпункта 5.6 пункта 5](#) Положения о Министерстве архитектуры и строительства Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 г. N 973, Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

(преамбула в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

1. Утвердить [Инструкцию](#) по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в базисном и текущем уровнях цен (прилагается).
(п. 1 в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Министр

А.И.Селезнев

СОГЛАСОВАНО
Министр экономики
Республики Беларусь
Н.П.Зайченко
25.02.2008

СОГЛАСОВАНО
Министр финансов
Республики Беларусь
Н.П.Корбут
26.02.2008

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Брестского областного
исполнительного комитета
К.А.Сумар
21.02.2008

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Витебского областного
исполнительного комитета
В.П.Андрейченко
22.02.2008

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Гомельского областного
исполнительного комитета
А.С.Якобсон
14.03.2008

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Гродненского областного
исполнительного комитета
В.Е.Савченко
22.02.2008

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Минского областного
исполнительного комитета
Л.Ф.Крупец
26.02.2008

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Могилевского областного
исполнительного комитета
Б.В.Батура
22.02.2008

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Минского городского
исполнительного комитета
М.Я.Павлов
22.02.2008

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Министерства архитектуры
и строительства
Республики Беларусь
15.04.2008 N 18
(в редакции постановления
Министерства архитектуры
и строительства
Республики Беларусь
07.07.2014 N 36)

ИНСТРУКЦИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОДНОГО МЕТРА КВАДРАТНОГО ЖИЛОГО ДОМА В БАЗИСНОМ И ТЕКУЩЕМ УРОВНЯХ ЦЕН

(в ред. постановлений Минстройархитектуры от 07.07.2014 [N 36](#),
от 13.03.2019 [N 17](#))

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящая Инструкция устанавливает порядок определения стоимости строительства одного квадратного метра жилого дома в базисном и текущем уровнях цен.

2. Для целей настоящей Инструкции используются следующие основные термины и их определения:

встроенная нежилая часть дома - обособленная пространственная часть дома, занятая нежилыми помещениями и расположенная в объеме дома;

встроенно-пристроенная нежилая часть дома - обособленная пространственная часть дома, занятая нежилыми помещениями и имеющая общие конструкции с домом, расположенная как внутри, так и вне объема дома;

жилая часть дома - обособленная пространственная часть дома, занятая жилыми помещениями с приходящимися на них вспомогательными и подсобными помещениями, внутридомовыми устройствами общего пользования;

индексы изменения стоимости (цен, затрат) в строительстве - отношение

стоимостных показателей текущего (прогнозного) периода к стоимостным показателям базисного периода на сопоставимые по номенклатуре и структуре ресурсы, наборы ресурсов или их отдельные калькуляционные составляющие;

нежилая часть дома - обособленная пространственная часть дома, занятая нежилыми помещениями общественного (социального) назначения, принадлежащими гражданам нежилыми помещениями для хранения транспортных средств и хозяйственного назначения (далее - нежилые помещения);

общая площадь квартиры (проектная) - сумма площадей жилых комнат, подсобных помещений, встроенных шкафов и ее летних помещений, а также холодных кладовых;

общая площадь квартир (проектных) многоквартирного жилого дома (жилой части дома) - сумма общих площадей квартир (проектных) дома (жилой части дома);

общая площадь нежилой части дома - сумма площадей всех этажей (включая технические, мансардный, цокольный и подвальные), относящихся к нежилой части дома;

общая площадь многоквартирного, в том числе усадебного, и блокированного жилого дома - сумма площадей жилых помещений квартиры (дома) и общей площади подсобных помещений, находящихся внутри квартиры (дома);

пристроенная нежилая часть дома - обособленная пространственная часть дома, занятая нежилыми помещениями общественного назначения и имеющая общие конструкции с домом, расположенная вне объема дома;

стоимость в базисном уровне цен - стоимость, определенная в установленном порядке по сметным нормам и ценам в сметной документации;

стоимость в текущем уровне цен - стоимость, определяемая на основе цен, тарифов, сформированных в установленном порядке на дату расчета (определения) стоимости;

строительный объем жилого дома (жилой части дома) - сумма строительного объема выше отметки ± 0.000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть);

строительный объем нежилой части дома - сумма строительного объема выше отметки ± 0.000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть), относящегося к нежилой части дома.

3. Для целей настоящей Инструкции используется следующая классификация жилых домов по наличию объектов, относящихся к жилому дому в соответствии с проектной документацией на данный дом и расположенных на одном земельном участке, предоставленном для его строительства:

3.1. жилой дом;

3.2. жилой дом с нежилой частью:

3.2.1. жилая часть дома;

3.2.2. нежилая часть дома:

3.2.2.1. встроенная;

3.2.2.2. встроенно-пристроенная;

3.2.2.3. пристроенная;

3.3. жилой дом с отдельно стоящими и (или) пристроенными хозяйственными постройками, используемыми для ведения личного подсобного хозяйства (для хранения хозяйственного инвентаря и твердого топлива, предметов домашнего обихода, содержания скота и птицы и иного назначения) (далее - хозяйственные постройки).

ГЛАВА 2

СОСТАВ ЗАТРАТ, ПОРЯДОК ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОТНЕСЕНИЯ НА СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА В БАЗИСНОМ И ТЕКУЩЕМ УРОВНЯХ ЦЕН

4. Стоимость строительства жилого дома в базисном и текущем уровнях цен рассчитывается на основании сметной документации, составленной в соответствии с актами законодательства и утвержденной в установленном порядке.

5. В сметную документацию, определяющую стоимость строительства жилого дома в базисном и текущем уровнях цен, в зависимости от даты получения архитектурно-планировочного задания на проектирование включаются и относятся на стоимость в полном объеме следующие статьи затрат:

5.1. по объектам в базисном уровне цен на 1 января 2006 г.:

стоимость работ и затрат, связанных с отводом и освоением территории строительства, со сносом и переносом существующих строений и сооружений, а также отчуждением территорий для районов жилой застройки, - [глава 1](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, составленного в соответствии с [Инструкцией](#) по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 3 декабря 2007 г. N 25. Затраты на инженерную подготовку территорий в составе затрат на отчуждение территорий для районов жилой застройки при строительстве объектов, на которые в установленном порядке начата разработка проектной документации либо такая проектная документация разработана и утверждена после вступления в силу [постановления](#) Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. N 300 "О внесении изменений и дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 27 июля 2009 г. N 983", включаются и относятся на стоимость;

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

стоимость строительно-монтажных работ по дому, включая внутренние санитарно-технические и электромонтажные работы, работы по проводке внутренних слаботочных сетей, а также стоимость мусоропроводов, подъемно-транспортного оборудования (пассажирских и грузопассажирских лифтов), газовых и электрических плит; контрольно-измерительных приборов для учета и регулирования расхода электрической и тепловой энергии, воды и газа, отопительных котлов, водоподогревателей и другого внутреннего инженерного оборудования в случаях, когда они предусмотрены проектом, - [глава 2](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, составленного в соответствии с

[Инструкцией](#) по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации;

стоимость работ по строительству хозяйственных построек - [глава 3](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, составленного в соответствии с [Инструкцией](#) по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации;

стоимость затрат на объекты распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры для многоквартирных жилых домов, многоквартирных, в том числе усадебных, и блокированных жилых домов в районах (кварталах) жилой застройки и индивидуальной жилой застройки; на объекты внутриплощадочной инженерной инфраструктуры. Величина затрат определяется разработчиком проектной документации на возведение объекта строительства по каждому виду:

на объекты распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры - в соответствии с [постановлением](#) Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. N 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". В данном случае составляется отдельный расчет величины затрат на объекты распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры, который входит в состав сметной документации на возведение объекта строительства;

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

на объекты внутриплощадочной инженерной инфраструктуры - согласно разрешительной документации на жилой дом и [постановлению](#) Совета Министров Республики Беларусь от 27 июля 2009 г. N 983 "О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 мая 2009 г. N 265". В данном случае составляется отдельный сводный сметный расчет стоимости строительства на объекты внутриплощадочной инженерной инфраструктуры, который входит в состав сметной документации на возведение объекта строительства, в соответствии с [Инструкцией](#) по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации;

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

затраты на благоустройство и озеленение в границах земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирных жилых домов, многоквартирных жилых домов с придомовой территорией, в том числе усадебных жилых домов с приквартирными участками, и блокированных жилых домов с придомовой территорией, - [глава 7](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, составленного в соответствии с [Инструкцией](#) по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации. Данные затраты при строительстве объектов, на которые в установленном порядке начата разработка проектной документации либо такая проектная документация разработана и утверждена после вступления в силу [постановления](#) Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. N 300, включаются и относятся на стоимость для строительства многоквартирных жилых домов, многоквартирных, в том числе усадебных, и блокированных жилых домов в

районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки;

затраты на строительство и разборку временных зданий и сооружений для обслуживания строительного производства - [глава 8](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, составленного в соответствии с [Инструкцией](#) по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации;

прочие работы и затраты в зависимости от конкретных условий строительства - [глава 9](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, составленного в соответствии с [Инструкцией](#) по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации;

затраты на содержание застройщика, заказчика, технического надзора при осуществлении строительной деятельности, авторского надзора проектной организации, на целевые отчисления, производимые заказчиками, застройщиками от стоимости строительного-монтажных работ на финансирование инспекций Департамента контроля и надзора за строительством по областям и г. Минску, специализированной инспекции Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации, стоимость проектных и изыскательских работ, проведение экспертизы проекта в установленных размерах - [главы 10, 12](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, а также резерв средств на непредвиденные работы и затраты в соответствии с [Инструкцией](#) по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации;

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

5.2. по объектам в текущем уровне цен на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении:

стоимость работ и затрат, связанных с отводом и освоением территории строительства, со сносом и переносом существующих строений и сооружений, а также отчуждением территорий для районов жилой застройки, - [глава 1](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, составленного в соответствии с [Инструкцией](#) о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 18 ноября 2011 г. N 51. Затраты на инженерную подготовку территорий в составе затрат на отчуждение территорий для районов жилой застройки при строительстве объектов, на которые в установленном порядке начата разработка проектной документации либо такая проектная документация разработана и утверждена после вступления в силу [постановления](#) Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. N 300, включаются и относятся на стоимость;

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

стоимость строительного-монтажных работ по дому, включая внутренние санитарно-технические и электромонтажные работы, работы по проводке внутренних слаботочных сетей, а также стоимость мусоропроводов, подъемно-транспортного оборудования (пассажирских и грузопассажирских лифтов), газовых и электрических плит; контрольно-измерительных приборов для учета и

регулирования расхода электрической и тепловой энергии, воды и газа, отопительных котлов, водоподогревателей и другого внутреннего инженерного оборудования в случаях, когда они предусмотрены проектом, - [глава 2](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, составленного в соответствии с [Инструкцией](#) о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении;

стоимость работ по строительству хозяйственных построек - [глава 3](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, составленного в соответствии с [Инструкцией](#) о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении;

стоимость затрат на объекты распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры для многоквартирных жилых домов, многоквартирных, в том числе усадебных, и блокированных жилых домов в районах (кварталах) жилой застройки и индивидуальной жилой застройки; на объекты внутриплощадочной инженерной инфраструктуры. Величина затрат определяется разработчиком проектной документации на возведение объекта строительства по каждому виду:

на объекты распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры - в соответствии с [постановлением](#) Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. N 298. В данном случае составляется отдельный расчет величины затрат на объекты распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры, который входит в состав сметной документации на возведение объекта строительства;

на объекты внутриплощадочной инженерной инфраструктуры - согласно разрешительной документации на жилой дом и [постановлению](#) Совета Министров Республики Беларусь от 27 июля 2009 г. N 983. В данном случае составляется отдельный сводный сметный расчет стоимости строительства на объекты внутриплощадочной инженерной инфраструктуры, который входит в состав сметной документации на возведение объекта строительства, в соответствии с [Инструкцией](#) о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении;

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

затраты на благоустройство и озеленение в границах земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирных жилых домов, многоквартирных жилых домов с придомовой территорией, в том числе усадебных жилых домов с приквартирными участками, и блокированных жилых домов с придомовой территорией, - [глава 7](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, составленного в соответствии с [Инструкцией](#) о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении. Данные затраты при строительстве объектов, на которые в установленном порядке начата разработка проектной документации либо такая проектная документация разработана и утверждена после вступления в силу

[постановления](#) Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. N 300, включаются и относятся на стоимость для строительства многоквартирных жилых домов, многоквартирных, в том числе усадебных, и блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки;

затраты на строительство и разборку временных зданий и сооружений для обслуживания строительного производства - [глава 8](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, составленного в соответствии с [Инструкцией](#) о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении;

прочие работы и расходы в зависимости от конкретных условий строительства - [глава 9](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, составленного в соответствии с [Инструкцией](#) о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении;

средства на содержание застройщика, заказчика (инженерной организации), мониторинг цен (тарифов), расчет индексов цен в строительстве, на осуществление авторского надзора проектной организации, на целевые отчисления, производимые заказчиками, застройщиками от стоимости строительно-монтажных работ, на финансирование инспекций Департамента контроля и надзора за строительством по областям и г. Минску, специализированной инспекции Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации, проектные и изыскательские работы, проведение экспертизы проекта в установленных размерах - [глава 10](#) сводного сметного расчета стоимости строительства, а также средства на непредвиденные работы и затраты в соответствии с [Инструкцией](#) о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении;

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

средства на налоги и отчисления в соответствии с законодательством, средства, учитывающие применение прогнозных индексов цен в строительстве, - согласно [Инструкции](#) о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении.

6. По заданию заказчика, застройщика и с согласия инвесторов в состав утверждаемой сметной документации входят расчеты сметной стоимости с учетом применения коэффициентов (повышающих и понижающих), учитывающих поэтажное расположение квартир, согласно [приложению 1](#). При применении данных коэффициентов сметная стоимость строительства жилого дома (жилой части дома) остается неизменной: сумма стоимостей квартир с учетом понижающих коэффициентов и стоимостей квартир с учетом повышающих коэффициентов должна быть равна сметной стоимости строительства жилого дома (жилой части дома).

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

На основе предложений заказчика, застройщика по величине данных коэффициентов проектная организация рассчитывает коэффициенты, учитывающие поэтажное расположение квартир, по всем этажам жилого дома (жилой части дома) при соблюдении условия сохранения сметной стоимости строительства жилого дома (жилой части дома). Рассчитанные проектной организацией коэффициенты, учитывающие поэтажное расположение квартир, утверждаются заказчиком, застройщиком.

7. При строительстве жилых домов в зависимости от их классификации и функционального назначения частей (жилые и нежилые), входящих в них, сметная стоимость строительства определяется в следующем порядке:

7.1. при строительстве жилого дома затраты согласно сводному сметному расчету стоимости строительства относятся в полном объеме на жилой дом;

7.2. при строительстве жилого дома с наличием в нем нежилой части сметная стоимость строительства определяется и приводится отдельно по жилой и нежилой частям дома;

7.3. при строительстве жилого дома (жилой части дома) с наличием в нем помещений, предназначенных для размещения в них штатных работников товариществ собственников, затраты на их строительство включаются в стоимость строительства жилого дома (жилой части дома) и отдельно не выделяются;

7.4. при строительстве жилого дома и наличии отдельно стоящих от него и (или) пристроенных хозяйственных построек сметная стоимость определяется отдельно по жилому дому и по хозяйственным постройкам;

7.5. распределение затрат в стоимости строительства жилого дома в зависимости от классификации жилых домов и функционального назначения частей (жилые и нежилые), входящих в них, осуществляется согласно [приложению 2](#). Распределение стоимости строительно-монтажных работ и внутреннего инженерного оборудования между жилой частью и нежилой частью дома осуществляется согласно [приложению 3](#);

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

7.6. при размещении в нежилой части дома организаций различного функционального назначения сметная стоимость всей нежилой части дома распределяется между этими организациями в порядке, аналогичном распределению затрат между жилой и нежилой частями дома согласно [приложениям 2](#) и [3](#).

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

По заданию заказчика, застройщика при наличии разных источников финансирования (разных инвесторов) в состав утверждаемой сметной документации могут входить расчеты по распределению сметной стоимости нежилой части дома между организациями одного функционального назначения, произведенными в порядке, аналогичном распределению затрат между жилой и нежилой частями дома согласно [приложениям 2](#) и [3](#).

При размещении в нежилой части многоквартирного жилого дома кладовых, погребов, помещений для стоянки и хранения автомобилей и мотоциклов порядок распределения стоимости между ними аналогичен порядку распределения затрат

в стоимости строительства жилого дома с отдельно стоящими и (или) пристроенными хозяйственными постройками в соответствии с [пунктом 3](#) приложения 2.

ГЛАВА 3

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОГО ДОМА В БАЗИСНОМ УРОВНЕ ЦЕН

8. Стоимость строительства одного квадратного метра жилого дома (далее - стоимость одного квадратного метра) в базисном уровне цен исчисляется делением стоимости жилого дома в базисном уровне цен, определенной в соответствии с [пунктами 4 - 7](#) настоящей Инструкции, на его площадь:

для многоквартирных жилых домов (жилой части домов) - общую площадь квартир (проектных) многоквартирного жилого дома (жилой части дома);

для многоквартирных, в том числе усадебных, и блокированных жилых домов - общую площадь многоквартирного, в том числе усадебного, и блокированного жилого дома;

для нежилой части дома - общую площадь нежилой части дома.

9. В зависимости от классификации жилых домов и функционального назначения частей (жилые и нежилые), входящих в них, стоимость одного квадратного метра определяется в следующем порядке:

9.1. при строительстве жилого дома - делением стоимости жилого дома в базисном уровне цен на общую площадь квартир (проектных) многоквартирного жилого дома или общую площадь многоквартирного, в том числе усадебного, и блокированного жилого дома;

9.2. при строительстве жилого дома и наличии в нем нежилой части - делением стоимости жилой части дома в базисном уровне цен на общую площадь квартир (проектных) жилой части дома.

Стоимость одного квадратного метра общей площади нежилой части дома (стоимость одного кубического метра строительного объема) определяется путем деления стоимости нежилой части дома в базисном уровне цен на его общую площадь (строительный объем). Такие показатели определяются по каждой нежилой части дома различного функционального назначения, одного функционального назначения при наличии разных источников финансирования (разных инвесторов).

Стоимость одного квадратного метра общей площади кладовых, погребов, помещений для стоянки и хранения автомобилей и мотоциклов, размещенных в нежилой части многоквартирного жилого дома (стоимость одного кубического метра строительного объема), определяется путем деления стоимости, приходящейся на квартиру, имеющую по проекту такие нежилые помещения, в базисном уровне цен на их общую площадь (строительный объем);

9.3. при строительстве жилого дома и наличии отдельно стоящих от него и (или) пристроенных хозяйственных построек показатель стоимости одного квадратного метра определяется:

отдельно по жилому дому - делением стоимости жилого дома в базисном

уровне цен на его общую площадь квартир (проектных) многоквартирного жилого дома или общую площадь многоквартирного, в том числе усадебного, и блокированного жилого дома;

по жилому дому с учетом хозяйственных построек. Стоимость хозяйственных построек, приходящихся на квартиру или жилой дом, имеющие по проекту такие постройки, добавляется к стоимости квартиры (дома) и делится на общую площадь квартиры или общую площадь многоквартирного, в том числе усадебного, и блокированного жилого дома. Определение показателя стоимости одного квадратного метра жилого дома без учета хозяйственных построек производится для целей государственной статистической отчетности;

отдельно по хозяйственным постройкам - делением стоимости хозяйственных построек в базисном уровне цен на их общую площадь, которая определяется аналогично общей площади нежилой части дома.

ГЛАВА 4

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОГО ДОМА В ТЕКУЩЕМ УРОВНЕ ЦЕН

10. Стоимость жилого дома в текущем уровне цен формируется:

10.1. по объектам, архитектурно-планировочное задание на проектирование которых получено до 1 января 2012 г., - на основании договорной (контрактной) цены подрядных работ, рассчитанной в соответствии с [Положением](#) о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 3 марта 2005 г. N 235, и других затрат, не входящих в состав подрядных работ, но включаемых в сводный сметный расчет стоимости строительства, или в соответствии с установленным законодательством порядком (кроме подрядных работ по договорной (контрактной) цене);

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

10.2. по объектам, архитектурно-планировочное задание на проектирование которых получено после 1 января 2012 г., - на основании неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объекта, рассчитанной в соответствии с [Положением](#) о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18 ноября 2011 г. N 1553, и других затрат, не входящих в состав цены подрядных работ на строительство объекта, но включаемых в сводный сметный расчет стоимости строительства, или в соответствии с установленным законодательством порядком (кроме подрядных работ по неизменной договорной (контрактной) цене).

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

11. В стоимость строительства жилого дома включаются затраты и составные элементы стоимости, не входящие в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимые на стоимость строительства согласно [приложению 4](#)

и требованиям законодательства, в том числе с учетом действующего законодательства в области оказания государственной поддержки гражданам, участвующим в строительстве жилья.

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

Распределение затрат и составных элементов стоимости, не входящих в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства, осуществляется согласно [приложению 5](#).

12. По объектам, архитектурно-планировочное задание на проектирование которых получено до 1 января 2012 г., стоимость жилого дома в текущем уровне цен рассчитывается путем индексации стоимости затрат по его строительству в базисном уровне цен с применением соответствующих индексов (коэффициентов) по состоянию на определенную дату расчета с последующим суммированием проиндексированных затрат.

12.1. Для определения стоимости в текущем уровне цен на 1-е число месяца даты расчета используются:

12.1.1. для проектных работ, затрат на проведение авторского надзора проектной организацией, проведение экспертизы проекта - индексы (коэффициенты) изменения стоимости проектных работ, утверждаемые в установленном порядке Министерством архитектуры и строительства (далее - Минстройархитектуры);

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

12.1.2. для изыскательских работ - индексы (коэффициенты) изменения стоимости изыскательских работ, утверждаемые Минстройархитектуры;

12.1.3. для подрядных работ, в том числе работ, выполняемых заказчиком, застройщиком собственными силами (имеющимися в его составе структурными подразделениями) без заключения договора строительного подряда, - договорная (контрактная) цена, определенная в соответствии с [Положением](#) о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов;

12.1.4. для подрядных работ (кроме подрядных работ по договорной (контрактной) цене в соответствии с [Положением](#) о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов) - индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ по элементам затрат по областям и г. Минску, утверждаемые Минстройархитектуры;

12.1.5. для затрат на содержание застройщика, заказчика, технического надзора при осуществлении строительной деятельности - индексы изменения стоимости затрат на содержание заказчика, застройщика, технического надзора при осуществлении строительной деятельности, рассчитываемые коммунальными унитарными предприятиями по ценообразованию в строительстве;

12.1.6. для затрат на целевые отчисления, производимые заказчиками, застройщиками от стоимости строительно-монтажных работ на финансирование инспекций Департамента контроля и надзора за строительством по областям и г. Минску, специализированной инспекции Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации, содержание

коммунальных унитарных предприятий по ценообразованию в строительстве - общие индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ с учетом стоимости материальных ресурсов по областям и г. Минску, утверждаемые Минстройархитектуры;

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

12.1.7. для затрат по возмещению потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства при изъятии земель - индексы потребительских цен, рассчитываемые и публикуемые Национальным статистическим комитетом;

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

12.1.8. для пусконаладочных работ - индексы (коэффициенты) изменения стоимости пусконаладочных работ, утверждаемые Минстройархитектуры;

12.1.9. для оборудования, инструмента, инвентаря - фактически сложившиеся текущие цены, действующие на дату, принятую согласно [пункту 13](#) настоящей Инструкции;

12.1.10. для других затрат, включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства, - в установленном порядке;

12.1.11. для учета в расчетах стоимости строительства индексов (коэффициентов) для работ, освобождаемых от налога на добавленную стоимость и не освобождаемых от налога на добавленную стоимость, при индексации затрат:

жилого дома, жилой части дома по [подпунктам 12.1.1, 12.1.2, 12.1.4 - 12.1.6](#) настоящего пункта применяются индексы (коэффициенты) изменения стоимости по элементам затрат для работ, освобождаемых от налога на добавленную стоимость, утверждаемые Минстройархитектуры;

нежилой части дома, отдельно стоящих и (или) пристроенных хозяйственных построек по [подпунктам 12.1.1, 12.1.2, 12.1.4 - 12.1.6](#) настоящего пункта применяются индексы (коэффициенты) изменения стоимости по элементам затрат для работ, не освобождаемых от налога на добавленную стоимость, утверждаемые Минстройархитектуры.

13. По объектам, архитектурно-планировочное задание на проектирование которых получено после 1 января 2012 г., стоимость жилого дома в текущем уровне цен на 1-е число месяца даты расчета принимается по данным сметной документации, утвержденной в установленном порядке.

14. При изменении стоимости в период инвестиционного процесса в строительстве жилого дома затраты принимаются или пересчитываются в зависимости от дат заключения договоров долевого строительства и дат выдачи архитектурно-планировочного задания на проектирование.

14.1. По объектам, архитектурно-планировочное задание на проектирование которых получено до 1 января 2012 г., при изменении стоимости в период инвестиционного процесса в строительстве жилого дома затраты пересчитываются на дату опубликования проектной декларации, заключения договора создания объекта долевого строительства, в иных требуемых случаях в следующем порядке:

14.1.1. при строительстве объектов, по которым заключены договоры создания объектов долевого строительства до 9 сентября 2013 г., - стоимость работ (затрат) в текущем уровне цен, определенная в соответствии с [подпунктами](#)

[12.1.1](#) - [12.1.10 пункта 12](#) настоящей Инструкции на 1-е число месяца даты расчета, умножается на прогнозные индексы цен в строительстве в пределах инвестиционного процесса в строительстве. По согласованию сторон при таком строительстве допускается стоимость в текущем уровне цен считать неизменной; (в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

14.1.2. при строительстве жилья в случаях, не указанных в [подпункте 14.1.1](#) настоящего пункта:

договорная (контрактная) цена в текущем уровне цен, определенная в соответствии с [подпунктами 12.1.3, 12.1.4 пункта 12](#) настоящей Инструкции на 1-е число месяца даты расчета, умножается на статистические индексы стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемые Минстройархитектуры, в пределах инвестиционного процесса в строительстве;

остальные затраты в текущем уровне цен, определенные в соответствии с [подпунктами 12.1.1, 12.1.2, 12.1.5 - 12.1.10 пункта 12](#) настоящей Инструкции, умножаются на коэффициент, полученный путем деления соответствующих индексов изменения стоимости затрат на дату, принятую согласно [подпункту 14.1](#) настоящего пункта, на аналогичные индексы на 1-е число месяца даты расчета, если иное не установлено законодательными актами.

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

14.2. По объектам, архитектурно-планировочное задание на проектирование которых получено после 1 января 2012 г., при изменении стоимости в период инвестиционного процесса в строительстве жилого дома затраты пересчитываются путем умножения стоимости работ (затрат) в текущем уровне цен, определенной в соответствии с [пунктом 13](#) настоящей Инструкции на 1-е число месяца даты расчета, на прогнозные индексы цен в строительстве, установленные [постановлением](#) Министерства экономики Республики Беларусь от 26 января 2012 г. N 10 "О прогнозных индексах цен в строительстве", в пределах инвестиционного процесса в строительстве на дату опубликования проектной декларации, заключения договора создания объекта долевого строительства, если иное не установлено законодательными актами.

(пп. 14.2 в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

15. Стоимость одного квадратного метра жилого дома в текущем уровне цен исчисляется делением стоимости жилого дома в текущем уровне цен по состоянию на дату расчета, определенную в соответствии с [пунктами 12 - 14](#) настоящей Инструкции, на его площадь.

В зависимости от классификации жилых домов и функционального назначения частей (жилые и нежилые), входящих в них, стоимость одного квадратного метра в текущем уровне цен определяется в порядке, аналогичном определению стоимости одного квадратного метра в базисном уровне цен в соответствии с [пунктами 8 и 9](#) настоящей Инструкции.

Приложение 1
к Инструкции по определению стоимости
строительства одного метра квадратного
жилого дома в базисном и текущем уровнях цен

ВЕЛИЧИНЫ КОЭФФИЦИЕНТОВ, УЧИТЫВАЮЩИХ ПОЭТАЖНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИР

| | |
|---|-------------|
| Расположение квартир на первом этаже домов, имеющих более двух этажей | 0,99 - 0,90 |
| Расположение квартир на последнем этаже домов, имеющих более двух этажей | 0,99 - 0,90 |
| Расположение квартир на любом этаже домов, кроме первого и последнего, в домах, имеющих более двух этажей | 1,01 - 1,10 |
| Расположение квартир в цокольном этаже | 0,90 |
| Расположение квартир в мансардном этаже | 0,94 |

**ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАТРАТ В СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА В ЗАВИСИМОСТИ
ОТ КЛАССИФИКАЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЧАСТЕЙ, ВХОДЯЩИХ В НИХ**

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

| N п/п | Наименование затрат и глав сводного сметного расчета | Порядок распределения затрат | | |
|----------|--|------------------------------|--|--|
| | | жилой дом | жилой дом с нежилой частью | жилой дом с отдельно стоящими и (или) хозяйственными постройками |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Затраты по отводу и освоению территории строительства, работы, связанные со сносом и переносом существующих строений и сооружений, а также отчуждением территорий, - глава 1 сводного сметного расчета стоимости строительства | Относятся в полном объеме | Распределяются между сметной стоимостью жилой и нежилой частей дома пропорционально их строительным объемам | Относятся в полном объеме на жилой дом |
| 2 | Стоимость строительно-монтажных работ и внутреннего инженерного оборудования по дому - глава 2 сводного сметного расчета стоимости строительства | Относится в полном объеме | Распределяется между сметной стоимостью жилой и нежилой частей дома в соответствии с приложением 3 | Относится в полном объеме на жилой дом |
| 3 | Стоимость строительно-монтажных работ по отдельно стоящим и (или) хозяйственным постройкам - глава 3 сводного сметного расчета стоимости строительства | - | - | Относится в следующем порядке: При одинаковых объемно-планировочных показателей (строительный объем, общая площадь и др.) и конструктивных решениях и |

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

| | | | | |
|---|---|--------------------------------------|--|---|
| | | | | <p>количестве: соответствующем количеству квартир - пропорционально количеству квартир в жилом доме; не соответствующем количеству квартир - пропорционально количеству квартир в жилом доме, имеющих по проекту такие постройки; при разных объемно- планировочных показателях (строительный объем, общая площадь и др.) и конструктивных решениях и количестве: соответствующем количеству квартир - пропорционально строительному объему или общей площади построек и количеству квартир в жилом доме; не соответствующем количеству квартир - пропорционально строительному объему или общей площади построек и количеству квартир в жилом доме, имеющих по проекту такие постройки</p> |
| 4 | <p>Стоимость работ на объекты распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры, объекты внутриплощадочной инженерной инфраструктуры</p> | <p>Относится в полном объеме</p> | <p>Распределяется между сметной стоимостью жилой и нежилой частей дома: при наличии данных о проектных нагрузках - пропорционально проектным нагрузкам по воде, газу, теплу,</p> | <p>Относится в полном объеме на жилой дом</p> |

| | | | | |
|---|--|---------------------------|---|--|
| | | | электроэнергии и т.п.; при отсутствии данных о проектных нагрузках - пропорционально строительному объему | |
| 5 | Затраты на благоустройство и озеленение отведенной под строительство жилого дома территории - глава 7 сводного сметного расчета стоимости строительства | Относятся в полном объеме | Распределяются между сметной стоимостью жилой и нежилой частей дома пропорционально их строительным объемам | Относятся в полном объеме на жилой дом |
| 6 | Затраты на строительство и разборку временных зданий и сооружений для обслуживания строительного производства - глава 8 сводного сметного расчета стоимости строительства | Относятся в полном объеме | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части дома | Относятся в полном объеме на жилой дом и хозяйственные постройки |
| 7 | Прочие работы и затраты (расходы) в зависимости от конкретных условий стройки - глава 9 сводного сметного расчета стоимости строительства: по объектам в базисном уровне цен на 1 января 2006 г.: | Относятся в полном объеме | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части дома | Относятся в полном объеме на жилой дом и хозяйственные постройки |
| | затраты на содержание заказчика, застройщика технического надзора при осуществлении строительной деятельности, авторского надзора, целевые отчисления на финансирование инспекций Департамента контроля и надзора за строительством по областям и г. Минску, специализированной инспекции Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации, стоимость проектных и изыскательских работ, проведение экспертизы проекта в установленных размерах - главы 10, 12 | Относятся в полном объеме | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части дома | Относятся в полном объеме на жилой дом и хозяйственные постройки |

| | | | |
|--|--|---|--|
| <p>сводного сметного расчета стоимости строительства, а также резерв средств на непредвиденные работы и затраты</p> <p>по объектам в текущем уровне цен на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении:</p> <p>средства на содержание застройщика, заказчика (инженерной организации), мониторинг цен (тарифов), расчет индексов цен в строительстве, на осуществление авторского надзора проектной организации, целевые отчисления на финансирование инспекций Департамента контроля и надзора за строительством по областям и г. Минску, специализированной инспекции Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации,</p> <p>проектные и изыскательские работы, проведение экспертизы проекта в установленных размерах - глава 10 сводного сметного расчета стоимости строительства, а также средства на непредвиденные работы и затраты</p> <p>средства на налоги и отчисления</p> <p>средства, учитывающие применение прогнозных индексов цен в</p> | <p>Относятся в полном объеме</p> <p>Начисляются в установленном законодательством порядке</p> <p>Относятся в полном объеме</p> | <p>Начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части дома</p> <p>Начисляются в установленном законодательством порядке отдельно на жилую и нежилую части дома</p> <p>Распределяются между сметной стоимостью жилой и нежилой частей</p> | <p>Относятся в полном объеме на жилой дом и хозяйственные постройки</p> <p>Начисляются в установленном законодательством порядке</p> <p>Относятся в полном объеме на жилой дом и</p> |
|--|--|---|--|

строительстве от даты
начала разработки сметной
документации до
завершения нормативного
срока строительства

дома в соответствии со
стоимостью жилой и
нежилой частей дома по
[главе 2](#) сводного
сметного расчета
стоимости строительства,
определенной в
соответствии с
[приложением 3](#)

хозяйственные
постройки

(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

**ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ И ВНУТРЕННЕГО
ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ МЕЖДУ ЖИЛОЙ ЧАСТЬЮ И НЕЖИЛОЙ ЧАСТЬЮ ДОМА**

| N п/п | Наименование | Порядок распределения затрат | | | |
|----------|--|---|--|------------------------|---|
| | | жилая часть | нежилая часть | | |
| | | | встроенная | встроенно-пристроенная | пристроенная |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Затраты на выполнение работ нулевого цикла (земляные работы, фундаменты, стены и перекрытия над техническими подпольями и подвалами) и на устройство крыши с учетом кровли | Распределяются между сметной стоимостью жилой и нежилой (встроенной) частей дома пропорционально строительным объемам жилой и нежилой (только встроенной) частей дома | | | Затраты на выполнение работ нулевого цикла и на устройство крыш и покрытий по пристраиваемым к жилым домам помещениям относятся целиком на сметную стоимость строительства нежилой части дома |
| 2 | Затраты на устройство в жилом доме технических этажей, подвалов общего пользования | Распределяются между сметной стоимостью жилой и нежилой (встроенной) частей дома пропорционально занимаемому ими строительному объему | | | - |
| 3 | Затраты на устройство технического этажа, подвала, если необходимость их устройства в жилом доме вызвана использованием первого этажа под нежилые помещения | - | Включаются в сметную стоимость нежилой (встроенной) части дома | | - |
| 4 | Затраты на устройство основных конструктивных элементов и на выполнение | Включаются в сметную стоимость соответственно жилой и нежилой частей дома | | | |

| | | | | |
|---|---|--|---|--------------|
| | работ, относящихся непосредственно к жилой и нежилой частям дома (стены, перегородки, заполнения оконных и дверных проемов, полы, санитарно-технические и электротехнические устройства, отделочные работы и др.) | | | |
| 5 | Затраты на устройство перекрытия над размещенными в этажах дома нежилыми помещениями | Включаются в сметную стоимость жилой части дома затраты на устройство полов с подготовкой по перекрытиям | Включаются в сметную стоимость нежилой (встроенной) части дома без учета затрат на устройство полов с подготовкой | - |
| 6 | Затраты на устройство лестничных клеток и лифтовых шахт, на оборудование жилых домов пассажирскими и грузопассажирскими лифтами | Распределяются между сметной стоимостью жилой и нежилой (встроенной) частей дома пропорционально занимаемой ими общей площади на этажах. Если нежилая (встроенная) часть дома полностью изолирована от жилой части дома и расположена на первом или цокольном этаже, то затраты относятся к жилой части дома | | Не относятся |
| 7 | Затраты на устройство чердачного перекрытия, если предусматривается использовать для размещения нежилых помещений верхний этаж | - | Включаются в сметную стоимость строительства нежилой (встроенной) части дома | - |
| 8 | Затраты на устройство внутренних инженерных сетей и сооружений на них, общих для жилой и нежилой частей дома | Распределяются между сметной стоимостью жилой и нежилой частей дома: при наличии данных о проектных нагрузках - пропорционально проектным нагрузкам по воде, газу, теплу, электроэнергии и т.п.; при отсутствии данных о проектных нагрузках - пропорционально строительному объему | | |
| 9 | Затраты на технологическое оборудование нежилой части дома, хозяйственный инвентарь и приспособления для эксплуатационных нужд | - | Включаются в отдельную смету и полностью относятся на сметную стоимость нежилой части дома | |

Приложение 4
к Инструкции по определению стоимости
строительства одного метра квадратного
жилого дома в базисном и текущем уровнях цен

ПЕРЕЧЕНЬ
ЗАТРАТ И СОСТАВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТОИМОСТИ, НЕ ВХОДЯЩИХ В СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ
СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА, НО ОТНОСИМЫХ НА СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА
(в ред. [постановления](#) Минстройархитектуры от 13.03.2019 N 17)

| N п/п | Наименование статей затрат | Порядок отнесения затрат | |
|----------|---|--|---|
| | | для граждан, участвующих в строительстве жилья с использованием государственной поддержки, в том числе в составе жилищно-строительных кооперативов | для граждан, участвующих в строительстве жилья без государственной поддержки |
| 1 | 2 | 4 | 5 |
| 1 | Перечень затрат, не входящих в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства | | |
| 1.1 | Затраты на оказание услуг, производимые застройщиком для обеспечения строительства (эксплуатации) (кроме затрат, связанных с выполнением своих функций, предусмотренных сводным сметным расчетом стоимости строительства): изготовление технического паспорта дома, эксплуатация объекта долевого строительства до его передачи дольщику по акту приемки-передачи, государственная регистрация недвижимого имущества | Относятся в полном объеме | Относятся в полном объеме |
| 1.2 | Затраты, связанные с оплатой процентов за пользование банковскими кредитами, полученными застройщиками на выполнение проектных и изыскательских работ | Относятся в полном объеме | Относятся в полном объеме |
| 1.3 | Компенсация местному бюджету стоимости жилых помещений для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство | Не относится | Относится для граждан, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также граждан, признанных нуждающимися в |

| | | | |
|-----|---|---|---|
| | | | улучшении жилищных условий по дополнительным основаниям, предусмотренным организациями в коллективных договорах |
| 1.4 | Оценка незавершенного строительства | Не относится | Относится в полном объеме |
| 2 | Перечень составных элементов стоимости, не входящих в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства | | |
| 2.1 | По объектам в базисном уровне цен на 1 января 2006 г.: налоги, сборы (пошлины), другие обязательные платежи в республиканский и (или) местные бюджеты (в том числе в государственные целевые бюджетные фонды), в государственные внебюджетные фонды | Начисляются в установленном законодательством порядке | Начисляются в установленном законодательством порядке |
| 2.2 | Прибыль застройщика | Начисляется в установленном законодательством порядке | Начисляется в установленном законодательством порядке |

Примечания:

1. Данные затраты относятся на стоимость строительства в случае, если они произведены и не входят в сводный сметный расчет стоимости строительства согласно действующему законодательству по ценообразованию.

2. Данные затраты указываются по каждой статье затрат отдельно.

3. Штрафные санкции (пени) за неисполнение договорных обязательств сторонами не относятся на стоимость строительства.

Приложение 5
к Инструкции по определению стоимости
строительства одного метра квадратного
жилого дома в базисном и текущем уровнях цен

**ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАТРАТ И СОСТАВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТОИМОСТИ, НЕ ВХОДЯЩИХ В
СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА, НО ОТНОСИМЫХ НА СТОИМОСТЬ
СТРОИТЕЛЬСТВА**

| N п/п | Наименование затрат | Порядок распределения затрат | | |
|----------|---|------------------------------|---|---|
| | | жилой дом | жилой дом с нежилой частью | жилой дом с отдельно стоящими и (или) хозяйственными постройками |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Перечень затрат, не входящих в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства | | | |
| 1.1 | Затраты на оказание услуг, производимые застройщиком для обеспечения строительства (эксплуатации) | Относятся в полном объеме | Распределяются между стоимостью жилой и нежилой частей дома пропорционально их площадям | Относятся в полном объеме на жилой дом и хозяйственные постройки |
| 1.2 | Затраты, связанные с оплатой процентов за пользование банковскими кредитами, полученными застройщиками на выполнение проектных и изыскательских работ | Относятся в полном объеме | Распределяются между стоимостью жилой и нежилой частей дома пропорционально их площадям | Относятся в полном объеме на жилой дом и хозяйственные постройки |
| 1.3 | Компенсация местному бюджету стоимости жилых помещений для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство | Относится в полном объеме | Начисляется в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части дома | Начисляется в установленном порядке на жилой дом |
| 1.4 | Оценка незавершенного строительства | Относится в полном объеме | Относится в полном объеме отдельно на жилую и нежилую части дома | Относится в полном объеме на жилой дом и хозяйственные постройки |
| 2 | Перечень составных элементов стоимости, не входящих в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства | | | |

| | | | | |
|-----|--|---------------------------|--|--|
| 2.1 | По объектам в базисном уровне цен на 1 января 2006 г.: налоги, сборы (пошлины), другие обязательные платежи в республиканский и (или) местные бюджеты (в том числе в государственные целевые бюджетные фонды), в государственные внебюджетные фонды | Относятся в полном объеме | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части дома | Начисляются в установленном порядке на жилой дом и хозяйственные постройки |
| 2.2 | Прибыль застройщика | Относится в полном объеме | Начисляется в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части дома | Начисляется в установленном порядке на жилой дом |
