Зарегистрировано в Национальном реестре правовых актов

Республики Беларусь 31 мая 2023 г. N 8/40048

ПОСТАНОВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

12 апреля 2023 г. N 34

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОГО ДОМА В ТЕКУЩЕМ УРОВНЕ ЦЕН

На основании [подпунктов 5.6](consultantplus://offline/ref=0132BCDD5C276FC86CD89354B6ED18D732FE696515D14FCDDBF3B00493E23389F2A87BFDE647430916AF51DD230F92834A08B76CBE73C7AFBD78EECD9FU2n6N) и [5.34-10 пункта 5](consultantplus://offline/ref=0132BCDD5C276FC86CD89354B6ED18D732FE696515D14FCDDBF3B00493E23389F2A87BFDE647430916AF51D72B0A92834A08B76CBE73C7AFBD78EECD9FU2n6N) 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:

1. Утвердить [Инструкцию](#P62) по определению стоимости строительства одного квадратного метра жилого дома в текущем уровне цен (прилагается).

2. Признать утратившими силу:

[постановление](consultantplus://offline/ref=0132BCDD5C276FC86CD89354B6ED18D732FE696515D242CEDBF1B60493E23389F2A87BFDE65543511AAD57C12A0E87D51B4EUEn1N) Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15 апреля 2008 г. N 18 "Об утверждении Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в базисном и текущем уровнях цен";

[постановление](consultantplus://offline/ref=0132BCDD5C276FC86CD89354B6ED18D732FE696515DB49C8DDF8B95999EA6A85F0AF74A2E340520915A94FDF2D179BD719U4nFN) Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 11 августа 2008 г. N 37 "О внесении изменений и дополнений в Инструкцию по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в базисном и текущем уровнях цен";

[постановление](consultantplus://offline/ref=0132BCDD5C276FC86CD89354B6ED18D732FE696515DB4CCED8F7B95999EA6A85F0AF74A2E340520915A94FDF2D179BD719U4nFN) Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13 ноября 2008 г. N 50 "О внесении изменения в Инструкцию по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в базисном и текущем уровнях цен";

[постановление](consultantplus://offline/ref=0132BCDD5C276FC86CD89354B6ED18D732FE696515D24BCCD4F7B00493E23389F2A87BFDE65543511AAD57C12A0E87D51B4EUEn1N) Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 11 марта 2011 г. N 9 "О внесении дополнений и изменений в постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15 апреля 2008 г. N 18";

[постановление](consultantplus://offline/ref=0132BCDD5C276FC86CD89354B6ED18D732FE696515D249CBDFF1B50493E23389F2A87BFDE65543511AAD57C12A0E87D51B4EUEn1N) Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 7 июля 2014 г. N 36 "О внесении изменений и дополнений в постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15 апреля 2008 г. N 18";

[постановление](consultantplus://offline/ref=0132BCDD5C276FC86CD89354B6ED18D732FE696515D242CED9F6B50493E23389F2A87BFDE65543511AAD57C12A0E87D51B4EUEn1N) Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13 марта 2019 г. N 17 "Об изменении постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15 апреля 2008 г. N 18".

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

|  |  |
| --- | --- |
| Министр | Р.В.Пархамович |

СОГЛАСОВАНО

Министерство экономики

Республики Беларусь

Министерство финансов

Республики Беларусь

Брестский областной

исполнительный комитет

Витебский областной

исполнительный комитет

Гродненский областной

исполнительный комитет

Гомельский областной

исполнительный комитет

Минский городской

исполнительный комитет

Минский областной

исполнительный комитет

Могилевский областной

исполнительный комитет

УТВЕРЖДЕНО

Постановление

Министерства архитектуры

и строительства

Республики Беларусь

12.04.2023 N 34

ИНСТРУКЦИЯ

ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОГО ДОМА В ТЕКУЩЕМ УРОВНЕ ЦЕН

**ГЛАВА 1**

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

встроенная нежилая часть жилого дома - нежилая часть жилого дома, расположенная в объеме жилого дома;

жилая часть жилого дома - обособленная пространственная часть жилого дома, занятая жилыми помещениями с приходящимися на них подсобными и вспомогательными помещениями, внутридомовыми устройствами общего пользования и нежилыми помещениями, остающимися в общем владении и пользовании проживающих в жилых помещениях граждан (санузлы на первом этаже, колясочные, помещения, предназначенные для размещения в них штатных работников товариществ собственников и т.п.);

комплексная застройка жилых районов (кварталов) - поэтапное взаимоувязанное строительство единым заказчиком, застройщиком жилых домов на основании акта выбора земельного участка и разработанной проектной документации в районах (кварталах) жилой застройки;

нежилая часть жилого дома - обособленная пространственная часть жилого дома, занятая нежилыми помещениями общественного (социального) назначения, нежилыми помещениями для хранения транспортных средств и хозяйственного назначения (далее - нежилые помещения) с приходящимися на них вспомогательными помещениями, внутридомовыми устройствами общего пользования, за исключением нежилых помещений, остающихся в общем владении и пользовании проживающих в жилых помещениях граждан (санузлы на первом этаже, колясочные, помещения, предназначенные для размещения в них штатных работников товариществ собственников и т.п.);

нормативное распределение затрат - принцип распределения затрат, не входящих в сметную документацию на строительство отдельного жилого дома, но относимых на стоимость его строительства, между возводимыми в составе комплексной застройки жилых районов (кварталов) жилыми домами пропорционально коэффициентам нормативного распределения затрат;

общая площадь нежилой части жилого дома - сумма площадей нежилых помещений нежилой части жилого дома;

пристроенная нежилая часть жилого дома - нежилая часть жилого дома, имеющая общие конструкции с жилым домом, расположенная вне объема жилого дома;

стоимость строительства жилого дома в текущем уровне цен - сумма сметной стоимости строительства жилого дома, определяемой в сметной документации, являющейся частью проектной документации (стадия "Строительный проект"), затрат, не включенных в данную сметную документацию, но относимых на стоимость строительства жилого дома, и прибыли застройщика.

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 жилого дома;

3.2.2. нежилая часть жилого 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**

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

4. Для определения стоимости строительства одного квадратного метра жилого дома в текущем уровне цен общая площадь квартир многоквартирного жилого дома и общая площадь одноквартирного, блокированного жилого дома определяется в соответствии с требованиями строительных [норм](consultantplus://offline/ref=0132BCDD5C276FC86CD89354B6ED18D732FE696515D14AC9DFF3BB0493E23389F2A87BFDE647430916AF51DF280A92834A08B76CBE73C7AFBD78EECD9FU2n6N) СН 3.02.01-2019 "Жилые здания", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 декабря 2019 г. N 69.

5. В зависимости от классификации жилых домов и функционального назначения частей (жилые и нежилые), входящих в них, стоимость строительства одного квадратного метра жилого дома в текущем уровне цен определяется в следующем порядке:

5.1. при строительстве жилого дома без нежилой части - делением стоимости строительства жилого дома в текущем уровне цен на общую площадь квартир многоквартирного жилого дома или общую площадь одноквартирного, блокированного жилого дома;

5.2. при строительстве жилого дома и наличии в нем нежилой части:

для жилой части жилого дома - делением стоимости строительства жилой части жилого дома в текущем уровне цен на общую площадь квартир многоквартирного жилого дома;

для нежилой части жилого дома - делением стоимости строительства нежилой части жилого дома в текущем уровне цен на общую площадь нежилой части жилого дома. Такие показатели определяются по каждому нежилому помещению различного функционального назначения, одного функционального назначения при наличии разных источников финансирования (разных инвесторов);

5.3. при строительстве жилого дома и наличии отдельно стоящих от него и (или) пристроенных хозяйственных построек:

отдельно по жилому дому - в порядке, установленном в [подпунктах 5.1](#P93) и [5.2](#P94) настоящего пункта;

отдельно по хозяйственным постройкам - делением стоимости строительства хозяйственных построек в текущем уровне цен на их общую площадь, которая определяется как сумма площадей всех помещений, относящихся к хозяйственным постройкам.

6. По решению заказчика, застройщика к стоимости строительства одного квадратного метра жилого дома (жилой части жилого дома) в текущем уровне цен могут применяться поправочные коэффициенты (повышающие и понижающие) по перечню согласно [приложению 1](#P131).

При применении поправочных коэффициентов стоимость строительства жилого дома (жилой части жилого дома) остается неизменной.

**ГЛАВА 3**

**ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОГО ДОМА В ТЕКУЩЕМ УРОВНЕ ЦЕН**

7. Стоимость строительства жилого дома в текущем уровне цен формируется исходя из суммы сметной стоимости строительства жилого дома, определяемой в сметной документации, являющейся частью проектной документации (стадия "Строительный проект"), затрат, не включенных в данную сметную документацию, но относимых на стоимость строительства жилого дома, и прибыли застройщика.

8. Распределение затрат, включенных в сметную стоимость строительства жилого дома, в зависимости от классификации жилых домов осуществляется согласно [приложению 2](#P188).

Распределение затрат на выполнение строительно-монтажных работ и по устройству внутреннего инженерного оборудования, включенных в сметную стоимость строительства жилого дома, между жилой и нежилой частями жилого дома осуществляется согласно [приложению 3](#P263).

При размещении в нежилой части жилого дома помещений с различным функциональным назначением затраты, включенные в сметную стоимость всей нежилой части жилого дома, распределяются между этими помещениями в порядке, аналогичном распределению затрат согласно [приложениям 2](#P188) и [3](#P263).

9. В стоимость строительства жилого дома включаются затраты и составные элементы стоимости, не входящие в сметную документацию на строительство жилого дома, но относимые на стоимость его строительства, по перечню согласно [приложению 4](#P328).

Распределение затрат и составных элементов стоимости, не входящих в сметную документацию на строительство жилого дома, но относимых на стоимость его строительства, в зависимости от классификации жилых домов осуществляется согласно [приложению 5](#P383).

Суммы затрат и составных элементов стоимости, не входящих в сметную документацию на строительство жилого дома, информация о размере которых на момент формирования стоимости строительства одного квадратного метра жилого дома отсутствует, определяются на основании действующих на этот момент цен (тарифов) или расчетным путем и уточняются по мере их производства.

Затраты, определенные в [подпунктах 1.3](#P350) - [1.5 пункта 1](#P358) приложения 4 и в [подпунктах 1.3](#P409) - [1.5 пункта 1](#P419) приложения 5, относятся на стоимость строительства жилого дома в случае, если они произведены заказчиком, застройщиком и не входят в сметную документацию на строительство жилого дома.

10. В условиях комплексной застройки жилых районов (кварталов) в стоимость строительства жилого дома включаются затраты и составные элементы стоимости, не входящие в сметную документацию на строительство отдельного жилого дома, но относимые на стоимость его строительства, по перечню согласно [приложению 4](#P328).

В условиях комплексной застройки жилых районов (кварталов) распределение затрат и составных элементов стоимости, не входящих в сметную документацию на строительство отдельного жилого дома, но относимых на стоимость его строительства, в зависимости от классификации жилых домов осуществляется согласно [приложению 5](#P383).

Нормативное распределение затрат на строительство объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры по отдельной проектной документации в случае финансирования строительства таких объектов за счет средств заказчика, застройщика без привлечения средств бюджета осуществляется:

между жилыми домами, жилыми домами с нежилой частью - пропорционально приходящимся на них проектным мощностям по объектам инфраструктуры;

между жилыми домами с отдельно стоящими и (или) пристроенными хозяйственными постройками - пропорционально проектным мощностям по объектам инфраструктуры, приходящимся на жилые дома и относящиеся к ним хозяйственные постройки.

Расчет коэффициентов нормативного распределения затрат на строительство объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры между жилыми домами при комплексной застройке жилых районов (кварталов) осуществляется разработчиком проектной документации исходя из соотношения проектных мощностей объектов инфраструктуры, приходящихся на жилые дома в составе комплексной застройки, и оформляется по форме согласно [приложению 6](#P447).

Приложение 1 к Инструкции

ПЕРЕЧЕНЬ

ПОПРАВОЧНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование коэффициента | Диапазон значений или принцип расчета |
| 1 | Коэффициент, учитывающий поэтажное расположение квартир: |  |
| 1.1 | на первом этаже жилых домов, имеющих более двух этажей | 0,90 - 1,00 |
| 1.2 | на втором этаже жилых домов, имеющих более двух этажей, если на первом этаже расположена нежилая часть жилого дома | 0,90 - 1,00 |
| 1.3 | на последнем этаже жилых домов, имеющих более двух этажей | 0,90 - 1,00 |
| 1.4 | на любом этаже жилых домов, кроме первого и последнего, в жилых домах, имеющих более двух этажей | 1,00 - 1,10 |
| 1.5 | в цокольном этаже | 0,90 |
| 1.6 | в мансардном этаже | 0,90 - 1,10 |
| 1.7 | иные особенности расположения квартир (угловое, торцевое, над арками) | 0,94 - 1,01 |
| 2 | Коэффициент, учитывающий пространственные и эстетические характеристики квартир (расположение относительно сторон света, вид из окна) | 0,8 - 1,2 |
| 3 | Коэффициент, учитывающий высоту потолков квартир по этажам (для жилых домов с различной высотой потолков по этажам) | Коэффициент, учитывающий высоту потолка квартир на *i*-м этаже (*Ki*), рассчитывается:  где *hi* - высота потолка квартир на *i*-м этаже;  *h*ср - средняя высота потолка квартир по всем этажам жилого дома.  Средняя высота потолка (*h*ср) рассчитывается:  где *n* - количество этажей |

Приложение 2 к Инструкции

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

ЗАТРАТ, ВКЛЮЧЕННЫХ В СМЕТНУЮ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССИФИКАЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование затрат | Порядок распределения затрат | | |
| жилой дом | жилой дом с нежилой частью | жилой дом с отдельно стоящими и (или) пристроенными 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 (очереди строительства), составленного в соответствии с [Инструкцией](consultantplus://offline/ref=0132BCDD5C276FC86CD89354B6ED18D732FE696515D243CFDFF4BA0493E23389F2A87BFDE647430916AF51DF2B0B92834A08B76CBE73C7AFBD78EECD9FU2n6N) 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 (далее - сводный сметный расчет стоимости строительства) | Относятся в полном объеме | Распределяются между жилой и нежилой частями дома пропорционально приходящимся на них затратам на выполнение строительно-монтажных работ и по устройству внутреннего инженерного оборудования по жилому дому по главе 2 сводного сметного расчета стоимости строительства | Распределяются между жилым домом и хозяйственными постройками пропорционально приходящимся на них затратам по главам 2 и 3 сводного сметного расчета стоимости строительства |
| 2 | Затраты на выполнение строительно-монтажных работ и по устройству внутреннего инженерного оборудования по жилому дому - глава 2 сводного сметного расчета стоимости строительства | Относятся в полном объеме | Распределяются между жилой и нежилой частями жилого дома в соответствии с [приложением 3](#P263) | Относятся в полном объеме на жилой дом |
| 3 | Затраты на выполнение строительно-монтажных работ по отдельно стоящим и (или) пристроенным хозяйственным постройкам - глава 3 сводного сметного расчета стоимости строительства | - | - | Относятся в полном объеме на хозяйственные постройки |
| 4 | Затраты на строительство объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов внутриплощадочной инженерной инфраструктуры в случае финансирования строительства таких объектов за счет средств заказчика, застройщика без привлечения средств бюджета - главы 4 - 6 сводного сметного расчета стоимости строительства и (или) отдельные сводные сметные расчеты | Относятся в полном объеме | Распределяются между жилой и нежилой частями дома пропорционально приходящимся на них затратам на выполнение строительно-монтажных работ и по устройству внутреннего инженерного оборудования по жилому дому по главе 2 сводного сметного расчета стоимости строительства. При составлении отдельных сводных сметных расчетов на объекты инфраструктуры для жилой и нежилой части учитываются соответствующие проектные нагрузки | Распределяются между жилым домом и хозяйственными постройками пропорционально приходящимся на них затратам по главам 2 и 3 сводного сметного расчета стоимости строительства. При составлении отдельных сводных сметных расчетов на объекты инфраструктуры для жилого дома и хозяйственных построек учитываются соответствующие проектные нагрузки |
| 5 | Затраты на благоустройство и озеленение в границах отведенного под строительство жилого дома земельного участка - глава 7 сводного сметного расчета стоимости строительства | Относятся в полном объеме | Распределяются между жилой и нежилой частями дома пропорционально приходящимся на них затратам на выполнение строительно-монтажных работ и по устройству внутреннего инженерного оборудования по жилому дому по главе 2 сводного сметного расчета стоимости строительства | 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 | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилой дом и хозяйственные постройки. По жилому дому - начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части |
| 7 | Прочие работы и затраты (расходы) в зависимости от конкретных условий стройки - глава 9 сводного сметного расчета стоимости строительства | Относятся в полном объеме | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилой дом и хозяйственные постройки. По жилому дому - начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части |
| 8 | Средства по главе 10 сводного сметного расчета стоимости строительства, а также средства на непредвиденные работы и затраты | Относятся в полном объеме | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилой дом и хозяйственные постройки. По жилому дому - начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части |
| 9 | Средства на налоги и отчисления | Относятся в полном объеме | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилой дом и хозяйственные постройки. По жилому дому - начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части |
| 10 | Средства, учитывающие применение прогнозных индексов стоимости строительно-монтажных работ, оборудования и прочих затрат с учетом технологической структуры строительства конкретного объекта с даты начала разработки сметной документации до даты начала выполнения подрядных работ, а также до даты окончания строительства | Относятся в полном объеме | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части | Начисляются в установленном порядке отдельно на жилой дом и хозяйственные постройки. По жилому дому - начисляются в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части |

Приложение 3 к Инструкции

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

ЗАТРАТ НА ВЫПОЛНЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ И ПО УСТРОЙСТВУ ВНУТРЕННЕГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ, ВКЛЮЧЕННЫХ В СМЕТНУЮ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА, МЕЖДУ ЖИЛОЙ И НЕЖИЛОЙ ЧАСТЯМИ ЖИЛОГО 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 жилой и нежилой (встроенной) частями жилого дома пропорционально проектным площадям этих частей дома | | | Затраты на выполнение работ нулевого цикла и на устройство крыш и покрытий по пристраиваемым к жилым домам помещениям относятся в полном объеме на нежилую часть жилого дома |
| 2 | Затраты на устройство в жилом доме технических этажей, подвалов общего пользования | Распределяются между жилой и нежилой (встроенной) частями жилого дома пропорционально проектным площадям этих частей жилого дома | | | - |
| 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 жилого дома | | - |
| 4 | Затраты на устройство основных конструктивных элементов и на выполнение работ, относящихся непосредственно к жилой и нежилой частям жилого дома (стены, перегородки, заполнения оконных и дверных проемов, полы, санитарно-технические и электротехнические устройства, отделочные работы и др.) | Включаются в сметную стоимость соответственно жилой и нежилой частей жилого дома. В случае наличия общих элементов и работ - распределяются между жилой и нежилой (встроенной) частями жилого дома пропорционально проектным площадям этих частей жилого дома | | | |
| 5 | Затраты на устройство перекрытия над размещенными в этажах жилого дома нежилыми помещениями | Включаются в сметную стоимость жилой части жилого дома затраты на устройство полов с подготовкой по перекрытиям | Включаются в сметную стоимость нежилой (встроенной) части жилого 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 жилой и нежилой (встроенной) частями жилого дома пропорционально занимаемым ими проектным площадям на этажах. Если нежилая (встроенная) часть жилого дома полностью изолирована от жилой части жилого дома и расположена на первом или цокольном этаже, то затраты относятся к жилой части жилого 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 жилого дома | | - |
| 8 | Затраты на устройство внутренних инженерных сетей и сооружений на них, общих для жилой и нежилой частей жилого дома | Распределяются между жилой и нежилой частями жилого 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 проектным площадям этих частей жилого дома | | | |
| 9 | Затраты на технологическое оборудование нежилой части жилого дома, хозяйственный инвентарь и приспособления для эксплуатационных нужд | - | Включаются в отдельную смету и полностью относятся на сметную стоимость нежилой части жилого дома | | |

Приложение 4 к Инструкции

ПЕРЕЧЕНЬ

ЗАТРАТ И СОСТАВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТОИМОСТИ, НЕ ВХОДЯЩИХ В СМЕТНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ДОМА, НО ОТНОСИМЫХ НА СТОИМОСТЬ ЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование статей затрат и составных элементов стоимости | Порядок отнесения затрат | |
| для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий | 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 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Перечень затрат, не входящих в сметную документацию на строительство жилого дома, но относимых на стоимость его 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, предназначенных для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство | Не относится | Относится в полном объеме |
| 1.4 | возмещение затрат на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к земельному участку, предоставленному под жилищное строительство, в случае финансирования строительства таких объектов за счет средств бюджета | Не относится | Относится в полном объеме |
| 1.5 | затраты на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к строящемуся жилому дому по отдельной проектной документации в случае финансирования строительства таких объектов за счет средств заказчика, застройщика без привлечения средств бюджета | Не относятся | Относятся в полном объеме |
| 1.6 | оценка незавершенного строительства | Относится в полном объеме | Относится в полном объеме |
| 2 | Перечень составных элементов стоимости, не входящих в сметную документацию на строительство жилого дома, но относимых на стоимость его строительства | | |
| 2.1 | прибыль застройщика | Относится в размере, установленном законодательством | Относится в размере, установленном законодательством |

Приложение 5 к Инструкции

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

ЗАТРАТ И СОСТАВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТОИМОСТИ, НЕ ВХОДЯЩИХ В СМЕТНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ДОМА, НО ОТНОСИМЫХ НА СТОИМОСТЬ ЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССИФИКАЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование затрат | Порядок распределения затрат | | | |
| жилой дом | жилой дом с нежилой частью | жилой дом с отдельно стоящими и (или) пристроенными хозяйственными постройками |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Перечень затрат, не входящих в сметную документацию на строительство жилого дома, но относимых на стоимость его 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 | Распределяются между жилой и нежилой частями дома пропорционально приходящимся на них затратам на выполнение строительно-монтажных работ и по устройству внутреннего инженерного оборудования по жилому дому по главе 2 сводного сметного расчета стоимости строительства (очереди строительства), составленного в соответствии с [Инструкцией](consultantplus://offline/ref=0132BCDD5C276FC86CD89354B6ED18D732FE696515D243CFDFF4BA0493E23389F2A87BFDE647430916AF51DF2B0B92834A08B76CBE73C7AFBD78EECD9FU2n6N) 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 (далее - сводный сметный расчет стоимости строительства) | Распределяются между жилым домом и хозяйственными постройками пропорционально приходящимся на них затратам по главам 2 и 3 сводного сметного расчета стоимости строительства |
| 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 жилой и нежилой частями дома пропорционально приходящимся на них затратам на выполнение строительно-монтажных работ и по устройству внутреннего инженерного оборудования по жилому дому по главе 2 сводного сметного расчета стоимости строительства | Распределяются между жилым домом и хозяйственными постройками пропорционально приходящимся на них затратам по главам 2 и 3 сводного сметного расчета стоимости строительства |
| 1.3 | компенсация местному бюджету стоимости жилых помещений, предназначенных для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство | Относится в полном объеме | Относится только на жилую часть жилого дома | Относится только на жилой дом |
| 1.4 | возмещение затрат на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к земельному участку, предоставленному под жилищное строительство, в случае финансирования строительства таких объектов за счет средств бюджета | Относится в полном объеме | Распределяется между жилой и нежилой частями дома пропорционально приходящимся на них затратам на выполнение строительно-монтажных работ и по устройству внутреннего инженерного оборудования по жилому дому по главе 2 сводного сметного расчета стоимости строительства | Распределяется между жилым домом и хозяйственными постройками пропорционально приходящимся на них затратам по главам 2 и 3 сводного сметного расчета стоимости строительства |
| 1.5 | затраты на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к строящемуся жилому дому по отдельной проектной документации в случае финансирования строительства таких объектов за счет средств заказчика, застройщика без привлечения средств бюджета | Относятся в полном объеме | Распределяются между жилой и нежилой частями дома пропорционально приходящимся на них затратам на выполнение строительно-монтажных работ и по устройству внутреннего инженерного оборудования по жилому дому по главе 2 сводного сметного расчета стоимости строительства | Распределяются между жилым домом и хозяйственными постройками пропорционально приходящимся на них затратам по главам 2 и 3 сводного сметного расчета стоимости строительства |
| 1.6 | оценка незавершенного строительства | Относится в полном объеме | Относится в полном объеме отдельно на жилую и нежилую части жилого дома | Относится в полном объеме на жилой дом и хозяйственные постройки |
| 2 | Перечень составных элементов стоимости, не входящих в сметную документацию на строительство жилого дома, но относимых на стоимость его строительства | | | | |
| 2.1 | прибыль застройщика | Относится в полном объеме | Начисляется в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части жилого дома | Начисляется в установленном порядке на жилой дом |

Приложение 6 к Инструкции

Форма

**РАСЧЕТ**

**коэффициентов нормативного распределения затрат на строительство объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры между жилыми домами при комплексной застройке жилых районов (кварталов)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование объекта инфраструктуры | Проектная мощность для *i*-го жилого дома объекта инфраструктуры (по распределительной транспортной инфраструктуре - площадь предоставленного земельного участка) | | | | | Суммарная мощность по жилым домам объекта инфраструктуры | Коэффициент распределения затрат на строительство объекта инфраструктуры для *i*-го жилого дома (гр. 4 / гр. 5) | | | |
| Ед. изм. | 1-й дом | 2-й дом | ... | *i*-й дом | 1-й дом | 2-й дом | ... | *i*-й дом |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | | | 5 | 6 | | | |
| 1 | Объекты распределительной инженерной инфраструктуры | | | | | | | | | | |
| 1.1 | теплоснабжение | Гкал/ч |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2 | электроснабжение | кВт |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.3 | газоснабжение | куб. м/час |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.4 | водоснабжение | куб. м/сутки |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.5 | хозяйственно-бытовая канализация | куб. м/сутки |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.6 | дождевая канализация | л/с |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.7 | другие (указать) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Объекты распределительной транспортной инфраструктуры | | | | | | | | | | |
| 2.1 | с капитальным, облегченным типом дорожной одежды | га земельного участка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2 | с переходным типом дорожной одежды | га земельного участка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |