



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ГЛАВГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА»

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БЕЛТА № 1112-4-0018
БЕЛТА ТАС-150/18С-17000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 11.03.2026

№ 81-60/26

Объект строительства:

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу
г. Минск, пр. Пушкина д. 45»

Объект государственной
строительной экспертизы:

строительный проект при одностадийной
разработке проектной документации

Шифр проекта:

10/68-1-Пушк45

Заказчик (застройщик):

Коммунальное унитарное предприятие
«Жилищное коммунальное хозяйство № 2
Фрунзенского района г. Минска»

Генпроектировщик:

Частное производственно-торговое унитарное
предприятие «ЭКТИЗ»

Вид строительства:

капитальный ремонт

Место расположения
объекта:

г. Минск, Фрунзенский район

Строительство
финансируется:

в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет —
46,930 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации
(1 декабря 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа директора КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» от 08.08.2025 № 204 – о выполнении проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по объекту;

задания на разработку проектной документации, утвержденного 12.11.2025 директором КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» и согласованного 12.11.2025 заместителем главного инженера ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

изменения № 1 к заданию на разработку проектной документации, утвержденного 05.02.2026 директором КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» и согласованного 06.02.2026 заместителем главного инженера ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-предпроектной документации, разработанной в форме задания на разработку проектной документации;

-технических условий:

- филиала «Минские тепловые сети» РУП «Минскэнерго» от 13.08.2025 № 25/5789 – на замену системы автоматического регулирования отопления;

- КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» от 10.12.2025 № 568, согласованных 18.12.2025 главным инженером РЭС-6 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго» – на электроснабжение;

-писем КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска»:

- от 03.02.2025 № 09-14/бн – о предоставлении санитарно-бытовых и хозяйственных помещений с наличием воды и канализации; запланированной дате начала производства строительно-монтажных работ; расстоянии вывоза смешанных строительных отходов; дате разработки сметной документации; возврате демонтируемого оборудования в ИТП балансодержателю;

- от 03.03.2026 № 09-14/113 – о продолжительности выполнения строительно-монтажных работ;

-письма частного предприятия «ЭКТИЗ» от 30.01.2026 № 1-26/3001-2 – о затратах на проектные и строительно-монтажных работ; проценте помещений, не облагаемых налогом на добавленную стоимость;

-дефектного акта № 1 на отопление, утвержденного 01.12.2025 заместителем главного инженера КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска»;

-актов общего осмотра, утвержденных 01.12.2025 заместителем главного инженера КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска»:

- системы электроснабжения;

- строительных конструкций;

- оборудования индивидуального теплового пункта (ИТП) перед началом проектирования;

-акта технического обследования системы автоматизации индивидуального теплового пункта (ИТП) перед началом проектирования, утвержденного 01.12.2025 заместителем главного инженера КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска».

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- управления по архитектуре и строительству администрации Фрунзенского района г. Минска (письмо от 18.11.2025 № 2769);
- КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» (письмо от 09.02.2026 № 09-14/бн).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена замена системы автоматического регулирования тепловой энергии на отопление в И П жилого дома № 45 по пр. Пушкина в г. Минске.

Класс сложности объекта – К-4 (СН 3.02.07-2020).

Согласно акту общего осмотра строительных конструкций, ограждающие строительные конструкции находятся в удовлетворительном состоянии, дефектов, влияющих на несущую способность, не установлено.

В рассмотрении проектной документации принимали участие:

Общая часть - эксперт	Т.Н. Молодыханова
Тепломеханические решения - специалист	Л.К. Колосова
Электроснабжение - специалист	В.Е. Санюк
Автоматизация - специалист	В.Е. Санюк
Охрана окружающей среды - эксперт	Е.Г. Марук
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - эксперт	А.М. Подшивалова
Проектные работы - эксперт	С.В. Синицкая

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Тепломеханические решения

Актом общего осмотра оборудования ИТП перед началом проектирования, дефектным актом № 1 (оборудования ИТП) и данными текстовой части установлено:

-теплоснабжение здания жилого дома осуществляется от городских тепловых сетей; схема теплоснабжения – двухтрубная;

-параметры теплоносителя:

- 105-70 °С – в системе теплоснабжения;
- 95-70 °С – в системе отопления;

-в ИТП осуществляется:

- ввод и учет расхода тепловой энергии на отопление – однопоточным теплосчетчиком;
- регулирование перепада давления;
- присоединение системы отопления к тепловым сетям – по зависимой схеме через автоматический узел регулирования тепла в составе: клапана регулирующего двухходового; насосов циркуляционных (1 – рабочий; 1 – резервный) – на переемычке.

Тепловые нагрузки на ИТП составляют:

-0,337 Гкал/ч – на отопление.

Проектными решениями предусмотрено (в ИТП):

-замена части оборудования и трубопроводов в узле автоматического регулирования расхода тепла системы отопления (с сохранением схемы – зависимая) с установкой:

- регулятора перепада давления Ду 40 мм ($K_{vs}=16,0 \text{ м}^3/\text{ч}$);
- клапана регулирующего двухходового Ду 40 мм ($K_{vs}=16,0 \text{ м}^3/\text{ч}$);
- тепловая изоляция с пожарно-технической характеристикой «НГ»:
 - трубопроводов – цилиндрами теплоизоляционными с покрытием из стеклоткани;
 - арматуры и оборудования – быстросъемными теплоизоляционными чехлами с покрытием из стеклоткани, заполненными минеральной ватой.

Проектные решения согласованы:

-28.01.2026 (согласование № 121) филиалом Госэнергонадзора по г. Минску и Минской области – на листах 1, 5 ТМ;

-22.01.2026 абонентской службой филиала «Минские тепловые сети» РУП «Минскэнерго» – на листе 5 ТМ.

По результатам рассмотрения:

-указаны размерные привязки к ограждающим конструкциям устанавливаемого оборудования – на плане (ГОСТ 21.602-2016, раздел 7);

-в спецификации оборудования, изделий и материалов откорректирован вес металлоконструкций.

2.2. Электроснабжение

Актом общего осмотра системы электроснабжения до начала проектирования установлено:

-вводно-распределительное устройство (ВРУ), установленное в электрощитовой в подземном этаже 3-й секции, запитано двумя кабельными линиями от существующей ТП;

-питающие кабели находятся в удовлетворительном состоянии и пригодны для дальнейшей эксплуатации;

-учет электроэнергии осуществляется трехфазными счетчиками активной энергии;

-в ВРУ имеется свободное пространство для установки аппаратов защитного отключения отходящих линий питания нагрузок;

-осветительные сети ИТП выполнены кабелем марки АВВГ сечением $3 \times 2,5 \text{ мм}^2$, находятся в удовлетворительном состоянии;

-существующая система защитного заземления – типа TN-C-S;

-главной заземляющей шиной (ГЗШ) является РЕ шина в ВРУ;

-трубопроводы системы отопления заземлены на вводе.

Проектными решениями предусмотрено:

-установка двух автоматических выключателей (по одному на секцию) в ВРУ для электропитания шкафа управления ИТП;

-подключение ШУ-ИТП к ВРУ двумя кабельными линиями;

-защита питающих линий от ВРУ проектируемыми автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями;

-устройство распределительной сети электроснабжения ШУ-ИТП кабелем марки ВВГнг(А)-LS;

-проходы кабелей через строительные конструкции в отрезках металлических труб, с обеспечением предела огнестойкости заделки не менее нормируемой огнестойкости пересекаемых конструкций;

-заземление всех металлических нетоковедущих частей оборудования соединением с РЕ проводниками питающей сети.

По степени надежности электроснабжения потребители ИТП отнесены ко II категории.

Общая расчетная электрическая мощность ИТП – 1,3 кВт.

Напряжение питающей сети – 380/220 В, 50 Гц.

Система заземления – типа TN-C-S.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.3. Автоматизация

Актом технического обследования системы автоматизации ИТП перед началом проектирования, установлено:

-автоматическая система регулирования отопления ИТП отсутствует;

-прибор учета и устройство сбора и передачи данных (УСПД) ИНДЕЛ-1708 находятся в исправном состоянии.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж оборудования и сетей автоматизации ИТП;

-установка в ИТП шкафа управления ТЩУЕ с регулятором температуры,

обеспечивающим:

- автоматическое поддержание температуры теплоносителя в системе отопления с корректировкой по температурному графику;
- автоматическое снижение температуры теплоносителя в системе отопления по заранее установленным независимым программам;
- защиту насосов от работы в режиме «сухой ход»;
- включение резервного насоса при аварийной остановке рабочего;
- защиту от перегрузок и короткого замыкания каждого проектируемого электроприемника отдельным аппаратом;
- световую сигнализацию нормального и аварийного режима работы оборудования;
- устройство сети автоматизации кабелями с медными жилами;
- проходы кабелей через строительные конструкции в отрезках стальных труб, с обеспечением предела огнестойкости заделки не менее нормируемой огнестойкости пересекаемых конструкций;
- заземление всех металлических нетоковедущих частей оборудования автоматизации соединением с РЕ проводниками питающей сети;
- коммерческий учет потребляемой тепловой энергии систем отопления – теплосчетчиком типа ТЭМ-05М (повторное применение);
- дистанционная передача данных теплопотребления, работы оборудования теплового пункта в теплоснабжающую организацию при помощи устройства сбора и передачи данных (УСПД) ИНДЕЛ-1708 (повторное применение).

По результатам рассмотрения:

- предусмотрена защита датчика наружного воздуха от атмосферных воздействий путем установки защитного козырька (п. 11.17 СП 4.02.03-2022).

2.4. Охрана окружающей среды

В ходе производства работ образуются строительные отходы. Образующиеся отходы подвергаются сортировке, определяется их дальнейшее вовлечение в хозяйственный оборот.

Определены ориентировочные объемы образования отходов.

Проектными решениями предусмотрены мероприятия по передаче отходов для повторного использования в соответствии с требованиями законодательства.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.5. Организация строительства

Раздел «Организация строительства» в составе проектной документации на объект строительства разработан по итогу разработки проектных решений иных разделов проектной документации со следующими технико-

экономическими показателями:

- продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ), установленная заказчиком, – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;
- максимальная численность работающих – 4 человека;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 229 чел.-ч.

Раздел проектной документации разработан с учетом требований к его составу и содержанию, установленных приложением К СН 1.02.02-2023 «Состав и содержание проектной документации», требований СН 1.03.04-2020 «Организация строительного производства».

Организационно-технологической схемой строительства объекта, составленной разработчиком проектной документации, определена технологическая последовательность выполнения работ в целях обеспечения принятой продолжительности строительства (в части выполнения комплекса строительно-монтажных работ). В этих целях разработан календарный план строительства.

Для обеспечения строительства объекта предусмотрены решения по временной инженерно-транспортной инфраструктуре (задание на разработку проектной документации, п. 26):

- подъезд – существующий с покрытием из асфальтобетона;
- электроснабжение – от существующих сетей;
- водоснабжение – от существующих сетей.

Потребность в основных машинах и механизмах

Основные машины и механизмы: средства малой механизации, грузовой автотранспорт.

Методы производства работ

Приведено: описание принятой технологии основных видов работ, предусмотренных проектом (с применением традиционных методов); сведения о максимальной массе монтируемых конструкций (оборудования).

Безопасность строительства объекта

Разработчиком проектной документации предусмотрен комплекс мероприятий по безопасности строительства: технике безопасности и охране труда, безопасной эксплуатации здания на период производства работ, пожарной безопасности, охране окружающей среды, энергетической эффективности, контролю качества.

Решения, формирующие стоимость реализации строительства

В календарном плане приведено распределение затрат по периодам и нормирование заделов.

Приведены сведения об условиях строительства – без прекращения эксплуатации здания (задание на разработку проектной документации, п. 26), с обоснованием факторов, характеризующих стесненные условия производства работ, и применением повышающего коэффициента $K=1,2$ к сметным нормам (п. 2 приложения В НРР 8.01.104-2022).

Основная экспертная оценка раздела проектной документации «Организация строительства» выполнена на соответствие требованиям к составу и содержанию, установленным приложением К СН 1.02.02-2023, и достаточность принятых технических решений для выполнения строительно-монтажных работ в установленные сроки с учетом особенностей СН 1.03.04-2020.

По результатам рассмотрения внесенные изменения повлекли изменение следующих технико-экономических показателей:

- продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ) – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;
- максимальная численность работающих – 4 человека;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 236 чел.-ч.

С учетом внесенных изменений решения раздела в объеме выполненной оценки соответствуют установленным требованиям и служат одним из оснований для использования при разработке проекта производства работ.

2.6. Сметная документация

Раздел «Смета» разработан на основании принятых проектных решений разделов и комплектов чертежей строительного проекта по объекту строительства.

Сметная стоимость строительства установлена разработчиком раздела «Смета» (далее – разработчик) в размере потребности в финансовых ресурсах, необходимых для осуществления строительства объекта, и приведена в сводном сметном расчете стоимости строительства (далее – ССР) с показателем – 46,930 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 декабря 2025 г.).

Сметная стоимость строительства определена 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 19.04.2023 № 39 в редакции от 23.07.2025 № 85 (далее – Инструкция № 39).

Сметная стоимость строительства (за исключением средств главы 10 ССР) определена разработчиком расчетным методом на основании сборников нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденных постановлениями Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 10.02.2022 № 19 (в ред. постановления от 08.09.2023 № 97) и от 14.02.2022 № 23 (в ред. постановления от 14.11.2023 № 113) для строительства в г. Минске.

Размер средств главы 10 ССР установлен расчетным способом

в соответствии с требованиями пунктов 31.1–31.7 Инструкции № 39.

Стоимость материалов, изделий и конструкций (далее – материалы) определена в соответствии с п. 8.3 Инструкции № 39 на основании:

- данных республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы;
- мониторинга цен, проводимого разработчиком сметной документации, на индивидуальные материалы (приказ частного предприятия «ЭКТИЗ» от 15.01.2024 № 26).

В составе сметной документации представлены ведомость объемов работ и расхода ресурсов и ведомость ресурсов на объект в целом.

Стоимость монтируемого оборудования определена в соответствии с п. 8.4 Инструкции № 39.

В сметной стоимости строительства учтено льготирование по налогу на добавленную стоимость на все объемы работ в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138 «О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость».

Нормы общехозяйственных и общепроизводственных расходов и плановой прибыли приняты в соответствии с приложением Д к Методическим рекомендациям о порядке разработки и утверждения норм общехозяйственных общепроизводственных расходов и плановой прибыли, применяемых при определении сметной стоимости строительства и составлении сметной документации, утвержденным постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 23.12.2011 № 59 в редакции от 08.12.2022 № 101.

Экспертная оценка раздела «Смета» выполнена в соответствии с п. 3 приложения № 1 к Положению о порядке проведения государственной строительной экспертизы градостроительных проектов, проектной документации, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.09.2016 № 791 в редакции от 18.12.2024 № 969.

Размер средств по главам 1–9 ССР подвергнут оценке на соответствие требованиям, установленным Инструкцией № 39.

При этом обоснованность определения разработчиком стоимости отдельных видов работ и расходов ресурсов в локальных сметах (локальных сметных расчетах) подвергнута оценке в объеме выборочной проверки методом квотной выборки элементов сметной документации, оказывающих существенное влияние на показатель сметной стоимости строительства.

Экспертная оценка размера средств главы 10 ССР выполнена на предмет соответствия установленным нормативным требованиям, за исключением средств на содержание заказчика, застройщика (определение размера этих средств относится к компетенции заказчика, застройщика).

По результатам рассмотрения:

- разработчиком доработан и предоставлен измененный раздел «Смета», учитывающий внесенные изменения в разделы и комплекты чертежей проектной документации, с целью устранения выявленных

в ходе государственной строительной экспертизы несоответствий и оптимизации проектных решений для предотвращения необоснованного вовлечения средств в строительный оборот.

Внесенные изменения повлекли уменьшение показателя сметной стоимости строительства на дату начала разработки сметной документации в размере – 9,775 тыс. руб., что составляет 20,83% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменения стоимости оказало приведение в соответствие с принятыми проектными решениями и технологией выполнения работ нормативов расхода ресурсов и объемов работ.

Сметная стоимость строительства, сформированная разработчиком по результатам проведения государственной строительной экспертизы, включена в ССР в размере потребности в финансовых ресурсах, необходимых для осуществления строительства объекта, с показателем – 37,155 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 декабря 2025 г.).

В сметной стоимости строительства учтен лимит средств на:

- пусконаладочные работы, определенный на основании ведомости объемов работ, согласованной заказчиком, который подлежит уточнению согласно технической документации на оборудование, технологическим регламентам и иной документации, определяющей состав пусконаладочных работ и программы их выполнения. Ведомость объемов пусконаладочных работ не входит в состав проектной документации, относится к компетенции заказчика, застройщика и не подвергалась оценке при проведении государственной строительной экспертизы;

- налог на добавленную стоимость в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138 «О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость», подлежащий уточнению заказчиком (застройщиком) – плательщиком налога, обязанностью которого является исчисление и уплата НДС.

Принятие решения о размере финансовых средств, учитывающих применение прогнозных индексов стоимости строительно-монтажных работ, оборудования и прочих затрат от даты начала разработки сметной документации до даты начала строительства и даты окончания строительства в пределах продолжительности строительства, относится к компетенции заказчика, застройщика с учетом результатов настоящего заключения.

С учетом изложенных результатов экспертной оценки заказчику, застройщику рекомендуется принятие собственных решений по его компетенции, установленной законодательством.

2.6.1. Проектные работы

Представленная стоимость проектных работ по исполнительной сводной смете составляет – 0,981 тыс. руб. на дату начала разработки сметной

документации (1 декабря 2025 г.).

Размер средств на проектные работы определен в соответствии с Методическими указаниями о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом НЗТ 8.01.00-2014, утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.06.2014 № 169.

Формирование стоимости разработки проектной документации осуществлено от стоимостных показателей строительства объекта.

По результатам рассмотрения:

-откорректирован перевод сметной стоимости работ к уровню цен по состоянию на 01.01.2025;

-стоимость проектных работ откорректирована с учетом изменений, внесенных в проект по результатам государственной строительной экспертизы, откорректированным стоимостным показателем объекта.

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 0,754 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 декабря 2025 г.).

3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, пр. Пушкина д. 45» рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет – 37,155 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 декабря 2025 г.).

Настоящее заключение государственной строительной экспертизы допускается воспроизводить только в полном объеме.

4. ПОДПИСИ

Заместитель директора

Т.И. Подоляко

Начальник управления
государственной экспертизы проектов

Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

Т.Н. Молодыхнова

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук

Страница 11 из 11

продолжение экспертного заключения № 81-60/26