



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГЦА BY/112 4.0019
BSCA ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 26.05.2026

№ 278-60/26

Объект строительства:

«Замена теплообменника с заменой прибора учета тепловой энергии и установкой системы автоматического регулирования тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение в общежитии, расположенном по адресу: г. Минск, ул. Машиностроителей, 19»

Объект государственной строительной экспертизы:

строительный проект при одностадийной разработке проектной документации

Шифр проекта:

03_26-02.26/3

Заказчик (застройщик):

Коммунальное унитарное предприятие «Минские городские общежития»

Генпроектировщик:

Общество с ограниченной ответственностью «МАКАНСТРОЙ»

Вид строительства:

капитальный ремонт

Место расположения объекта:

г. Минск, Заводской район

Строительство финансируется:

в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет — 184,757 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2026 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа первого заместителя директора – главного инженера КУП «Минские городские общежития» от 06.01.2026 № 20 – о выполнении проектных и изыскательских работ по объекту;

-приказа первого заместителя директора – главного инженера КУП «Минские городские общежития» от 27.02.2026 № 41 – о внесении изменения в приказ от 06.01.2026 № 20 в части наименования объекта;

задания на разработку проектной документации, утвержденного 02.03.2026 директором КУП «Минские городские общежития» и согласованного 02.03.2026 первым заместителем генерального директора – главным инженером ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

изменения № 1 к заданию на разработку проектной документации, утвержденного 14.05.2026 директором КУП «Минские городские общежития» и согласованного 14.05.2026 заместителем главного инженера ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-технических условий:

- филиала «Минские тепловые сети» РУП «Минскэнерго» от 15.01.2026 № 25/204 – на замену систем автоматического регулирования отопления и горячего водоснабжения, водоподогревателя горячего водоснабжения и приборов коммерческого учета расхода тепловой энергии;

- КУП «Минские городские общежития» от 10.02.2026, согласованных 10.02.2026 главным инженером РЭС-1 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго» – на присоединение электроустановок потребителя к электрической сети;

-писем КУП «Минские городские общежития»:

- от 23.02.2026 № 1-13/У/1046 – о стоимости вывоза и утилизации отходов строительства; дальности привоза песчано-гравийной смеси и песка;

- от 25.02.2026 № 1-13/У/1123 – о начале выполнения работ на объекте и общей продолжительности строительства;

- от 13.05.2026 № 12-05/КР – о разделении в процентном соотношении тепловых нагрузок на жилую часть и встроенные помещения для смет;

-актов общего осмотра состояния перед началом проектирования, утвержденных 27.02.2026 первым заместителем директора – главным инженером КУП «Минские городские общежития»:

- электрооборудования;

- системы теплоснабжения;

- сетей автоматизации;

- технического состояния строительных конструкций ИТП;

-дефектного акта (ИТП) от 30.03.2026, утвержденного первым заместителем директора – главным инженером КУП «Минские городские общежития»;

-технического паспорта на многоквартирный жилой дом (составлен 23.07.2001 по состоянию на апрель 1998 г.); инвентарных планов.

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- администрации Заводского района г. Минска (заключение от 31.03.2026 № 06-01/6-57);
- КУП «Минские городские общежития» (письма от 02.04.2026 № 02-04/КР-53 и от 14.05.2026 № 07-05/КР-93).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена замена прибора учета тепловой энергии и систем автоматического регулирования тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение с заменой теплообменника ГВС в ИТП здания общежития по ул. Машиностроителей, 19 в г. Минске.

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

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

В рассмотрении проектной документации принимали участие:

Общая часть - эксперт	Т.Н. Молодыхнова
Отопление и вентиляция - специалист	Л.К. Колосова
Электроснабжение - специалист	В.Е. Санюк
Автоматизация - специалист	В.Е. Санюк
Охрана окружающей среды - эксперт	Т.К. Курбацкая
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - эксперт	В.И. Филютин
Проектные работы - эксперт	Г.В. Моргунова

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Отопление и вентиляция

Актом общего осмотра состояния системы теплоснабжения перед началом проектирования установлено:

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

-параметры теплоносителя:

- 120-70 °С со срезкой на 105 °С – в системе теплоснабжения;

- 105-70 °С – в системе отопления;
- 55 °С – в системе горячего водоснабжения;

-в ИТП осуществляется:

- ввод и учет расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение – однопоточным теплосчетчиком;
- регулирование перепада давления;
- подогрев воды для горячего водоснабжения в пластинчатом теплообменнике, присоединенном к тепловым сетям по двухступенчатой смешанной схеме, в обвязке с автоматическим узлом регулирования расхода тепла (с циркуляционным насосом (без резерва), счетчиком крыльчатый холодной воды);
- присоединение системы отопления к тепловым сетям – по зависимой схеме через автоматический узел регулирования тепла (в неудовлетворительном состоянии) в составе: клапана регулирующего двухходового; сдвоенного насоса циркуляционного – на перемычке.

Тепловые нагрузки на ИТП здания общежития составляют:

- 0,260 Гкал/ч – на отопление (в том числе 0,0075 Гкал/ч – на встроенное помещение);
- 0,230 Гкал/ч – на горячее водоснабжение (в том числе 0,0004 Гкал/ч – на встроенное помещение).

Проектными решениями предусмотрено (в ИТП):

-замена оборудования и трубопроводов с установкой:

- в узле ввода и учета тепла системы отопления и горячего водоснабжения:
 - однопоточного теплосчетчика с первичным преобразователем расхода тепла Ду 32 мм;
 - регулятора перепада давления Ду 40 мм ($K_{vs}=16,0 \text{ м}^3/\text{ч}$);
- в узле подогрева воды для горячего водоснабжения:
 - пластинчатого теплообменника;
 - клапана регулирующего двухходового Ду 32 мм ($K_{vs}=16,0 \text{ м}^3/\text{ч}$);
 - счетчика холодной воды Ду 25 мм;
 - клапана предохранительного Ду 32 мм;
 - насосов циркуляционных (1 – рабочий, 1 – резервный) в обвязке с запорной арматурой;
- в узле присоединения системы отопления к тепловым сетям (с сохранением схемы – зависимая):
 - клапана регулирующего трехходового Ду 40 мм ($K_{vs}=25,0 \text{ м}^3/\text{ч}$);
 - насосов циркуляционных (1 – рабочий, 1 – резервный) в обвязке с запорной арматурой – на перемычке;
- запорной и фильтрующей арматуры, вибровставок и контрольно-измерительных приборов;

-тепловая изоляция:

- трубопроводов – цилиндрами теплоизоляционными из минеральной

ваты с покрытием из фольги алюминиевой;
•арматуры и оборудования – быстросъемной теплоизоляцией;
-установка вентиляционной решетки во внутренней стене помещения ИТП.

По результатам рассмотрения:

- исключена установка вентиляционной решетки во внутренней стене помещения ИТП, как необоснованно учтенная;
- приведены ссылки на нормативные документы – в текстовой части (п. 5.6 ГОСТ 21.602-2016; п. 4.6.5 СТБ 2255-2023);
- предусмотрена установка преобразователей давления – на вводе тепловой сети в ИТП (п. 8 задания на разработку проектной документации);
- в спецификации оборудования, изделий и материалов откорректировано антикоррозионное покрытие трубопроводов – грунтовка ГФ-031 вместо ГФ-021 в соответствии с областью применения (ГОСТ 25129-2020);
- в ведомости техномонтажной:
 - откорректирована температура теплоносителя;
 - указан вид покровного слоя в составе теплоизоляционной конструкции арматуры и оборудования – стеклоткань;
 - указан класс горючести изоляции трубопроводов и оборудования в ИТП – НГ (п. 15.14 СН 4.02.01-2019).

2.2. Электроснабжение

Актом общего осмотра состояния электрооборудования перед началом проектирования, установлено:

- электроснабжение здания осуществляется от ВУ и РУ, установленного в электрощитовой на 1-м этаже (находятся в удовлетворительном состоянии);
- питание электрооборудования ИТП осуществляется от РУ общежития;
- учет электроэнергии осуществляется счетчиками активной энергии в РУ (система АСКУЭ отсутствует);
- распределительные и групповые сети выполнены проводами с алюминиевыми жилами;
- освещение ИТП осуществляется светильниками с лампами накаливания (находятся в удовлетворительном состоянии);
- контур заземления присоединен к РЕ-шине ВУ
- уравнивания потенциалов в ИТП отсутствует.

Категория надежности электроснабжения – II категория.

Напряжение питающей сети – 230 В, 50 Гц.

Система заземления – типа TN-C-S.

Проектными решениями предусмотрено:

- демонтаж электроустановочных изделий и кабелей в ИТП;
- установка:
 - силового щита ШС-1 в ИТП;
 - автоматических выключателей в РУ;
- подключение ШС-1 к РУ двумя кабельными линиями;
- защита питающих и групповых линий проектируемыми автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями;
- использование дифференциальных автоматических выключателей на ток срабатывания 30 мА и время срабатывания до 100 мс – для дополнительной защиты на отдельных групповых линиях;
- устройство:
 - распределительной и групповой сети силового щита ШС-1 кабелями марки ВВГнг(А)-LS в ИТП;
 - системы уравнивания потенциалов помещения ИТП – контур заземления из стальной полосы 50х4 мм;
- заполнение зазоров негорючими материалами на всю толщину в местах пересечения электрическими кабелями конструкций с нормируемым пределом огнестойкости;
- 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 – 3,0 кВт.

Напряжение питающей сети – ~400/230 В, 50 Гц.

Система заземления – типа TN-C-S.

По результатам рассмотрения:

-указано:

- материал корпуса щитов (металлический) (п. 13.2 СН 4.04.01-2019); лист 1 ЭМ.СО;
- высота 0,3 м прокладки полосы заземления по стенам – на планах; лист 4 ЭОМ;
- предусмотрена прокладка взаиморезервируемых распределительных линий согласно п. 11.6 СН 4.04.01-2019 (прокладка в разных трубах); лист 4 ЭМ;
- графическая часть оформлена в соответствии с требованиями ГОСТ 21.110-2013; листы 1 – 2 ЭМ.СО;
- проектные решения согласованы 13.03.2026 ГУ «Госэнергогазнадзор» (п. 5 технических условий на присоединение электроустановок потребителя к электрической сети КУП «Минские городские общежития» от 10.02.2026); лист 2 ЭМ.

2.3. Автоматизация

Актом общего осмотра состояния сетей автоматизации перед началом проектирования, установлено:

- теплосчетчик учета тепловой энергии на отопление и ГВС находится в неудовлетворительном состоянии;
- сети автоматизации находятся в неудовлетворительном состоянии;
- устройство сбора и передачи данных (УСПД) ИНДЕЛ находится в удовлетворительном состоянии;
- существующая система регулирования и учета тепловой энергии на отопление общежития находится в неудовлетворительном состоянии.

Проектными решениями предусмотрено:

- демонтаж шкафа автоматики, теплосчетчика и кабелей;
 - замена системы учета расхода тепловой энергии;
 - установка в ИТП:
 - теплосчетчика типа ТЭМ-104М-1;
 - шкафа управления ШУ-1 (с датчиками температуры), обеспечивающим:
 - автоматическое поддержание температуры теплоносителя в системе отопления с коррекцией от значения наружной температуры;
 - возможность программного понижения температуры в отапливаемый период по недельной и годовой программе;
 - 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;
 - заполнение зазоров негорючими материалами на всю толщину в местах пересечения электрическими кабелями конструкций с нормируемым пределом огнестойкости;
 - заземление всех металлических нетоковедущих частей оборудования автоматизации соединением с РЕ проводниками питающей сети;
 - коммерческий учет потребляемой тепловой энергии системы отопления – проектируемым теплосчетчиком типа ТЭМ-104М-1;
 - дистанционная передача данных теплопотребления, работы оборудования теплового пункта в теплоснабжающую организацию при помощи устройства сбора и передачи данных (УСПД) ИНДЕЛ (повторное применение).
- Напряжение питающей сети – ~400/230 В, 50 Гц.
Система заземления – типа TN-C-S.

По результатам рассмотрения:

-графическая часть оформлена в соответствии с требованиями СТБ 2255-2023 и ГОСТ 21.110-2013; листы 1 – 6 АОВ, 1 – 2 АОВ.СО;

-по результатам госстройэкспертизы раздела «Отопление и вентиляция»:

- учтены преобразователи давления – в спецификации оборудования, изделий и материалов;
- добавлена кабельная продукция (кабель МКЭШнг(А)-LS 3х0,75 мм²); листы 3 АОВ, 2 АОВ.СО;
- откорректирована длина металлорукава в ПВХ оболочке Ø 8 мм (94,0 м вместо 86,0); листы 3 АОВ, 2 АОВ.СО.

2.4. Охрана окружающей среды

В ходе производства работ образуются строительные отходы. Образующиеся отходы подвергаются сортировке, определяется порядок их дальнейшего вовлечения в хозяйственный оборот.

Определены ориентировочные объемы образования отходов.

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

В процессе производства работ непосредственного воздействия на компоненты природной среды и здоровье населения не производится.

По результатам рассмотрения:

-указано: демонтируемые приборы и оборудование передается на склад заказчика (балансодержателя) для дальнейшего вовлечения в хозяйственный оборот или решения вопроса по обращению с отходами в установленном порядке.

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 – 9 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 1459 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:

- подъезд – существующий с покрытием из асфальтобетона;
- электрообеспечение – 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. 25), 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 – 7 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 1164 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 – 184,757 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2026 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 13.10.2025 № 116 в редакции от 20.12.2025 № 149 (далее – Инструкция № 116).

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 подпунктов 32.1–32.4, 32.6 Инструкции № 116.

Стоимость материалов, изделий и конструкций (далее – материалы) определена в соответствии с п. 8.3 Инструкции № 116 на основании:

- данных республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы;
- мониторинга цен, проводимого оператором информационно-справочной системы государственной информационной системы «Госстройпортал» по запросу разработчика сметной документации;

-мониторинга цен, проводимого разработчиком сметной документации, на индивидуальные материалы (приказ ООО «МАКАНСТРОЙ» от 31.12.2025 № 104).

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. 8.5 Инструкции № 116.

В сметной стоимости строительства учтено льготирование по налогу на добавленную стоимость на все объемы работ.

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 № 116, за исключением средств на разработку предпроектной документации, так как определение размера этих средств относится к компетенции заказчика, застройщика.

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:

-учтены нормы Указа Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138 «О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость» в части работ, относящейся к жилой части здания, а по части работ, относящейся к встроенным помещениям, без учета льготы в соответствии с исходными данными КУП «Минские городские общежития» (письмо от 13.05.2026 № 12-05/КР) и составлением сводки средств (п. 41 Инструкции

№ 116);

-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 – 13,673 тыс. руб., что составляет 7,40% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменение стоимости оказало внесение изменений в раздел «Отопление и вентиляция», а также 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 сводку средств в размере потребности в финансовых ресурсах, необходимых для осуществления строительства объекта, с показателем – 171,084 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2026 г.), из них:

- жилой дом – 168,816 тыс. руб.;
- встроенные помещения – 2,268 тыс. руб.

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 – 4,133 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2026 г.).

Размер средств на проектные работы определен в соответствии с Методическими указаниями о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом, утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.06.2014 № 169 (в редакции приказа Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15.05.2025 № 66).

Формирование стоимости разработки проектных работ осуществлено с использованием методики расчета в зависимости от сметной стоимости выполнения отдельных видов работ по капитальному ремонту здания общежития (п. 35 Приложения 5 Методических указаний).

По результатам рассмотрения:

-при расчете стоимости проектных работ принято:

- откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения работ отдельных видов работ по капитальному ремонту здания общежития;
- произведение фактических индексов цен в строительстве для перевода сметной стоимости выполняемых работ к уровню цен по состоянию на 01.01.2025;
- выделение льготированной части с дополнительным начислением налога на добавленную стоимость на нелюготируемую часть (Указ Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138).

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 3,450 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2026 г.).

3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Замена теплообменника с заменой прибора учета тепловой энергии и установкой системы автоматического регулирования тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение в общежитии, расположенном по адресу: г. Минск, ул. Машиностроителей, 19» рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего

заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет – 171,084 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2026 г.).

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

4. ПОДПИСИ

И.о. заместителя директора,
начальник управления
государственной экспертизы проектов

Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

Т.Н. Молодыхнова

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук

