



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГЦА	BY/112 4.0009
BSCA	ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 10.12.2025

№ 873-60/25

Объект строительства:

«Капитальный ремонт жилого дома № 7
по ул. Романовская Слобода в г. Минске»

Объект государственной
строительной экспертизы:

строительный проект при одностадийной
разработке проектной документации

Шифр проекта:

69.25-Слоб7

Заказчик (застройщик):

Коммунальное унитарное предприятие
«Жилищное коммунальное хозяйство № 1
Московского района г. Минска»

Генпроектировщик:

Частное производственно-торговое унитарное
предприятие «ЭКТИЗ»

Вид строительства:

капитальный ремонт

Место расположения
объекта:

г. Минск, Московский район

Строительство
финансируется:

с частичным привлечением бюджетных
средств

Представленная сметная стоимость строительства – 79,535 тыс. руб. в ценах
на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказов первого заместителя директора – главного инженера
КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»:

- от 22.07.2025 № 210 – о разрешении проведения проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по объекту;
- от 30.09.2025 № 282 – об изменении приказа от 22.07.2025 № 210 КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» в части наименования объекта;

задания на разработку проектной документации, утвержденного 30.09.2025 первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска», согласованного 30.09.2025 заместителем главного инженера ГО «Минское городское жилищное хозяйство» и первым заместителем главы администрации Московского района г. Минска;

исходных данных для разработки проектной документации:

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

-технических условий:

- КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» от 21.07.2025 № 01-04/288, согласованных 01.08.2025 главным инженером РЭС-4 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго»;
- филиала «Минские тепловые сети» РУП «Минскэнерго» от 07.08.2025 № 25/5647;

-писем КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» от 29.10.2025:

- № 01-04/2338 – о дате разработки сметной документации;
- № 01-04/2339 – о расстоянии вывоза смешанных строительных отходов;
- № 01-04/2340 – о дате начала производства строительно-монтажных работ; проведении работ в действующем здании без отселения и прекращения текущего функционирования;
- № 01-04/3241 – о предоставлении санитарно-бытовых и хозяйственных помещений с наличием воды и канализации;

-письма частного предприятия «ЭКТИЗ» от 23.10.2025 № 1-25/2310-3, сообщающего, что все сметные затраты на проектные и строительно-монтажные работ делятся пропорционально нагрузкам (100%);

-дефектного акта № 1, утвержденного 16.09.2025 заместителем главного инженера КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»;

-актов общего осмотра, утвержденных 16.09.2025 заместителем главного инженера КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»:

- системы электроснабжения;
- строительных конструкций;
- оборудования индивидуального теплового пункта перед началом проектирования;

-акта технического обследования системы автоматизации индивидуального теплового пункта перед началом проектирования, утвержденного 16.09.2025 заместителем главного инженера КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска».

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- управления по архитектуре и строительству администрации Московского района г. Минска (согласование от 13.10.2025 № 05-200К);
- КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» (письмо от 29.10.2025 № 01-04/2337).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена замена системы автоматического регулирования тепловой энергии в помещении существующего индивидуального теплового пункта жилого дома № 7 по ул. Романовская Слобода в г. Минске.

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

В рассмотрении проектной документации принимали участие:

Общая часть - эксперт	Е.Г. Марук
Тепломеханические решения - специалист	Л.К. Колосова
Электроснабжение - внештатный специалист	С.А. Селезнёв
Автоматизация - внештатный специалист	С.А. Селезнёв
Охрана окружающей среды - эксперт	Е.Г. Марук
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - эксперт	Т.В. Василевская
Проектные работы - эксперт	Г.В. Моргунова

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Тепломеханические решения

Актом общего осмотра оборудования ИТП перед началом проектирования, дефектным актом №1 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;
- 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 смешаной схеме, в обвязке с автоматическим узлом регулирования расхода тепла; на циркуляционном трубопроводе установлен один циркуляционный насос;

- присоединение системы отопления к тепловым сетям – по зависимой схеме через автоматический узел регулирования тепла в составе: клапана регулирующего двухходового; насоса сдвоенного – на перемычке.

Тепловые нагрузки на здание жилого дома составляют:

-0,150 Гкал/ч – на отопление;

-0,175 Гкал/ч – на горячее водоснабжение.

Проектными решениями предусмотрено (в ИТП):

-замена части оборудования и трубопроводов:

- регулятора перепада давления Ду 32 мм ($K_{vs}=16,0 \text{ м}^3/\text{ч}$) – на вводе в ИТП;

- в узле автоматического регулирования расхода тепла системы отопления (с сохранением схемы – зависимая) - клапана регулирующего двухходового Ду 32 мм ($K_{vs}=10,0 \text{ м}^3/\text{ч}$);

- в узле подогрева воды для ГВС - клапана регулирующего двухходового Ду 32 мм ($K_{vs}=6,3 \text{ м}^3/\text{ч}$);

-тепловая изоляция:

- трубопроводов – цилиндрами теплоизоляционными с покрытием из стеклоткани;

- арматуры и оборудования – быстросъемными теплоизоляционными чехлами с покрытием из стеклоткани, заполненными минеральной ватой;

- в ИТП – с пожарно-технической характеристикой «НГ».

Проектные решения согласованы:

-29.09.2025 (согласование № 2375) филиалом Госэнергонадзора по г. Минску и Минской области – на листах 1, 5 ТМ;

-23.09.2025 абонентской службой филиала «Минские тепловые сети» РУП «Минскэнерго» – на листе 5 ТМ.

По результатам рассмотрения:

-приведено описание существующего положения ИТП – в текстовой части общей пояснительной записки (СН 1.02.02-2023, п. 4.5);

-указаны размерные привязки устанавливаемого оборудования – на планах и схемах ИТП (ГОСТ 21.602-2016, раздел 7);

-откорректированы характеристики оборудования в ИТП в соответствии с расчетными расходами тепла (СН 1.02.02-2023, п. 4.5; СП 4.02.03-2022, п. 7.6.7):

- клапана регулирующего двухходового для системы горячего

- водоснабжения – Ду 25 мм ($K_{vs}=6,3 \text{ м}^3/\text{ч}$) вместо 32 (6,3);
- предохранительного клапана: Ду 25 мм вместо 32;
- в спецификации оборудования, изделий и материалов откорректирована масса металлоконструкций для креплений при замене существующего узла регулирования – 30 кг вместо 50.

2.2. Электроснабжение

Актом общего осмотра системы электроснабжения до начала проектирования установлено:

- вводно-распределительное устройство (ВРУ), установленное в электрощитовой на первом этаже 1-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 $3 \times 2,5$ и находятся в удовлетворительном состоянии;
- существующая система защитного заземления – типа TN-C-S;
- главной заземляющей шиной (ГЗШ) является РЕ шина в ВРУ.

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 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 – 1,5 кВт.

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

Система заземления – типа TN-C-S.

По результатам рассмотрения:

-сечение проводников системы уравнивания потенциалов принято 4 мм²
(п. 4.3.14.7 ТКП 339-2022).

2.3. Автоматизация

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

-автоматическая система регулирования отопления ИТП находится в неисправном состоянии;
-прибор учета и устройство сбора и передачи данных (УСПД) ИНДЕЛ-1708 находятся в исправном состоянии.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж существующего оборудования и существующей сети автоматизации ИТП;

-установка в ИТП шкафа управления ТШУ с регулятором 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;
- защита от замораживания системы отопления;
- световую сигнализацию нормального и аварийного режима работы оборудования;

-устройство сети автоматизации кабелями с медными жилами;

-проходы кабелей через строительные конструкции в отрезках 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.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.4. Охрана окружающей среды

В ходе производства работ образуются строительные отходы. Образующиеся отходы подвергаются сортировке, и 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:

-предусмотрена передача демонтируемого оборудования, содержащего лом и отходы металлов, для повторного использования в соответствии с требованиями законодательства - 'п. 7 статьи 2 Закона Республики Беларусь от 29.12.2023. № 333-З «Об изменении Закона Республики Беларусь «Об обращении с отходами»; Указ Президента Республики Беларусь «О порядке обращения с ломом и отходами черных и цветных металлов» от 10.04.2023 № 93; постановление Совета Министров Республики Беларусь от 24.05.2023 № 341.

2.5. Организация строительства

Раздел «Организация строительства» разработан на основании принятых проектных решений иных разделов проектной документации со следующими технико-экономическими показателями:

- продолжительность строительства – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;
- максимальная численность работающих – 5 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 403 чел.-ч.

Организационно-технологической схемой строительства объекта, составленной разработчиком проектной документации, определена технологическая последовательность выполнения работ в целях обеспечения принятой заказчиком объекта строительства общей продолжительности строительства (в части выполнения комплекса строительно-монтажных работ); 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 – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;
- максимальная численность работающих – 5 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 402 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 – 79,535 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 октября 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 подпунктов 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 оператором информационно-справочной системы государственной информационной системы «Госстройпортал» по запросу разработчика сметной документации;
- мониторинг 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 учтены нормы Указа Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138 «О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость», в части применения льготы по налогу на добавленную стоимость на все объемы работ.

Применение норм общехозяйственных и общепроизводственных расходов и плановой прибыли принято 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 – 2,880 тыс. руб., что составляет 3,62% от представленной на рассмотрение стоимости строительства.

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 – 76,655 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 октября 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 – 2,414 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 октября 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, 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 основных проектных работ осуществлено с использованием методики расчета в зависимости от сметной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту жилого дома в части замены системы автоматического регулирования тепловой энергии в помещении индивидуального теплового пункта (п. 35 Главы 5 Методических указаний).

По результатам рассмотрения:

- при расчете стоимости проектных работ принята откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения работ по капитальному ремонту жилого дома в части замены системы автоматического регулирования тепловой энергии в помещении индивидуального теплового пункта;

- исключена стоимость разработки раздела «Охрана окружающей среды» (п. 12 Методических указаний).

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в

сумме – 1,531 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Капитальный ремонт жилого дома № 7 по ул. Романовская Слобода в г. Минске» рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет – 76,655 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

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

4. ПОДПИСИ

Заместитель директора

Начальник управления
государственной экспертизы проектов

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

Главный эксперт
по нормоконтролю



Т.И. Подоляко

Ю.Г. Савицкий

Е.Г. Марук

А.М. Пшенова-Гайдук