



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГПД BY/112-4-0019  
BSCA ГОСТ ISO/IEC 17020

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 26.06.2026

№ 433-60/26

Объект строительства: «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома № 142 по ул. Маяковского в г. Минске»

Объект государственной строительной экспертизы: строительный проект при одностадийной разработке проектной документации

Шифр проекта: 09/26

Заказчик (застройщик): Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство Ленинского района г. Минска»

Генпроектировщик: Общество с ограниченной ответственностью «СМПРОЕКТ»

Вид строительства: капитальный ремонт

Место расположения объекта: г. Минск, Ленинский район

Строительство финансируется: с частичным привлечением бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет — 174,353 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 апреля 2026 г.).

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказов директора КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска»:

- от 29.12.2025 № 485 – о разрешении проведения проектно-изыскательских и строительных работ по объекту;
- от 16.04.2026 № 118 – о внесении изменений в приказ КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска» от 29.12.2025 № 485 в части наименования объекта;

**задания на разработку проектной документации**, утвержденного 05.05.2026 главным инженером КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска» и согласованного 05.05.2026 заместителем главного инженера ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

**исходных данных для разработки проектной документации:**

-технических условий:

- КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска» от 15.04.2026 № 268, согласованных 23.04.2026 начальником РЭС-5 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго» – на электроснабжение;
- государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» от 30.04.2026 № 305/26 – на теплоснабжение объекта;

-писем КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска»:

- от 06.05.2026 № 05-253 – о стоимости вывоза и утилизации строительных отходов;
- от 11.05.2026:
  - № 05-290 – о временном водо- и электроснабжении;
  - № 05-293 – о выделении отдельных помещений (площадей) для использования их в качестве административно-бытовых, складских, производственных и других помещений;
- от 18.05.2026 № 05-330 – о процентном соотношении по встроенным помещениям для смет;

-акта разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон от 16.03.2024 № 432, подписанного представителями филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго» и КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска»;

-актов общего осмотра перед началом проектирования, утвержденных 05.05.2026 заместителем главного инженера КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска»:

- состояния сетей автоматизации;
- технического состояния строительных конструкций индивидуального теплового пункта;
- состояния системы теплоснабжения;
- состояния электрооборудования;

-дефектного акта (теплового пункта), утвержденного 25.04.2026 заместителем главного инженера КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска»;

-технического паспорта на жилой дом (по состоянию на февраль 1991); инвентарных планов.

## **По разработанной документации представлены:**

-согласования:

- КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска» (письмо от 11.05.2026 № 05-284);
- администрации Ленинского района г. Минска (согласование от 20.05.2026 № 08-4/253-С).

## **Дополнительная информация**

Проектом предусмотрена замена автоматического регулирования тепловой энергии системы отопления в ИТП жилого дома № 142 по ул. Маяковского в г. Минске.

Класс сложности объекта – К-2 (СН 3.02.07.-2020).

Согласно акту общего осмотра технического состояния строительных конструкций индивидуального теплового пункта 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. Молодьянова |
| Тепломеханические решения - специалист            | Л.К. Колосова    |
| Электроснабжение - специалист                     | В.Е. Санюк       |
| Автоматизация - специалист                        | В.Е. Санюк       |
| Охрана окружающей среды - эксперт                 | Т.К. Курбацкая   |
| Организация строительства - внештатный специалист | К.А. Кравцов     |
| Сметная документация - эксперт                    | Н.А. Черепович   |
| Проектные работы - эксперт                        | Г.В. Моргунова   |

## **2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

### **2.1. Тепломеханические решения**

Актом общего осмотра состояния системы теплоснабжения перед началом проектирования и дефектным актом (теплового пункта) установлено:

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

-параметры теплоносителя:

- 130-70 °С со срезкой на 105 °С – в системе теплоснабжения;
- 95-70 °С – в системе отопления;

-горячее водоснабжение – от ЦТП 3/297;

-в ИТП осуществляется:

- учет расхода тепловой энергии систем (отопления и ГВС) жилого дома и встроенного помещения;

- отопления – однопоточным теплосчетчиком;
- ГВС – двухпоточным теплосчетчиком;
- присоединение систем отопления (№ 1 и 2) к тепловым сетям – по зависимой схеме через два узла автоматического регулирования тепла (в неудовлетворительном состоянии) в составе каждого: клапана регулирующего двухходового; насосов циркуляционных (1 – рабочий, 1 – резервный) – на переключке.

Тепловые нагрузки на отопление здания жилого дома – 0,347 Гкал/ч (в том числе 0,002 Гкал/ч – на встроенное помещение).

### **Проектными решениями предусмотрено (в ИТП):**

-замена части оборудования и трубопроводов с установкой:

- в узле ввода и учета тепла системы отопления жилого дома и встроенного помещения – регулятора перепада давления – Ду 40 мм ( $K_{vs}=20,0 \text{ м}^3/\text{ч}$ );
- двух пофасадных узлов присоединения систем отопления (№ 1 и 2) к тепловым сетям с изменением схемы (независимая) в составе каждого:
  - пластинчатого теплообменника;
  - клапана регулирующего двухходового – Ду 25 мм ( $K_{vs}=10,0 \text{ м}^3/\text{ч}$ );
  - предохранительного клапана – Ду 32 мм;
  - насоса циркуляционного сдвоенного – на обратном трубопроводе системы отопления;
  - бака расширительного – 200 л;
  - на линии подпитки:
    - счетчика горячей воды (одного на два узла регулирования) – Ду 15 мм;
    - запорно-регулирующего крана с электроприводом (в обвязке с запорной арматурой) – Ду 15 мм;
    - насосов подпиточных (1 – рабочий, 1 – резервный) в обвязке с запорной арматурой;
- запорной и фильтрующей арматуры, контрольно-измерительных приборов;

-тепловая изоляция (класс горючести – НГ):

- трубопроводов – цилиндрами теплоизоляционными из минеральной ваты с покровным слоем из фольги алюминиевой;
- арматуры и оборудования – теплоизоляционными быстроремонтовыми чехлами.

Проектные решения согласованы:

-18.06.2026 абонентской службой филиала «Минские тепловые сети» РУП «Минскэнерго» – на листах 3, 4 ТМ.

### **По результатам рассмотрения:**

-предусмотрено:

- замена существующего однопоточного теплосчетчика системы

отопления на четырехпоточный (для возможности присоединения двух первичных преобразователей расхода Ду 25 мм на подающем и обратном трубопроводах теплоснабжения и одного – на линии подпитки) с учетом изменения схемы присоединения системы отопления к тепловым сетям (технические условия государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» от 30.04.2026 № 305/26; п. 7.1.1.2 ТКП 411-2021);

- установка расходомера Ду 15 мм вместо отдельного счетчика горячей воды Ду 15 мм – на линии подпитки (с подключением к проектируемому четырехпоточному теплосчетчику);

-указана тепловая нагрузка (на отопление) на каждый узел регулирования – 0,1745 Гкал/ч; лист 3 ТМ;

-откорректировано:

- наименование раздела в общей пояснительной записке – «Тепломеханические решения» вместо «Отопление и вентиляция» с учетом представленного комплекта чертежей марки ТМ;

- план-схема здания с указанием ввода тепловых сетей (п. 5.3 ГОСТ 21.602-2016); лист 2 ТМ;

- диаметр устанавливаемых предохранительных клапанов (п. 7.1.6, п. 7.6.7, СП 4.02.03-2022):

- после каждого теплообменника – Ду 20 мм вместо 32;

- перед каждым расширительным баком – Ду 15 мм вместо 20;

-исключена установка фильтров (на подающих трубопроводах тепловой сети перед каждым двухходовым клапаном и на линии подпитки), как необоснованная;

-в спецификации оборудования, изделий и материалов:

- откорректировано:

- количество подпиточных насосов в соответствии с проектом – 4 шт. вместо 2;

- антикоррозионное покрытие трубопроводов – органосиликатной композицией ОС-12-03 вместо грунтовки ГФ-021 и краски БТ-177 в соответствии с областью применения (ГОСТ 25129-2020);

- учтена тепловая изоляция трубопроводов, арматуры и оборудования – указана ссылка на ведомость техномонтажную;

-в ведомости техномонтажной указаны:

- количество теплоизолируемой арматуры в соответствии со спецификацией оборудования, изделий и материалов;

- вид покровного слоя в составе теплоизоляционной конструкции арматуры и оборудования – стеклоткань;

- поверхность (в м<sup>2</sup>) покровного слоя тепловой изоляции трубопроводов.

## 2.2. Электроснабжение

Актом общего осмотра состояния электрооборудования перед началом проектирования установлено:

- электроснабжение здания осуществляется от ВРУ, расположенного в электрощитовой на 1-м этаже 2-й секции (находится в удовлетворительном состоянии);

- питание электрооборудования ИТП осуществляется от ВРУ жилого дома;

- учет электроэнергии осуществляется счетчиками активной энергии в ВРУ жилого дома (система АСКУЭ отсутствует);

- распределительные и групповые сети выполнены проводами с алюминиевыми жилами;

- освещение ИТП – в удовлетворительном состоянии;

- контур заземления присоединен к PEN-шине ВРУ;

- контур уравнивания потенциалов в ИТП отсутствует.

Категория надежности электроснабжения – II.

Система заземления – типа TN-C.

### Проектными решениями предусмотрено:

- разделение PEN шины в существующем ВРУ:

- установка:

- трех автоматических выключателей в РУ для электропитания шкафов управления ТШУ 1, ТШУ 2 и щита ЩР;

- щита распределительного ЩР;

- шкафов управления ТШУ 1, ТШУ 2;

- подключение шкафов управления ТШУ 1, ТШУ 2 от РУ и щита ЩР двумя кабельными линиями;

- устройство:

- распределительной сети электроснабжения кабелями марки ВВГнг(А)-LS открыто с креплением скобами и по существующим лоткам;

- системы уравнивания потенциалов помещения ИТП – контур заземления из стальной полосы 50х4 мм;

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

- дополнительная защита групповых линий дифференциальными автоматическими выключателями на ток утечки 30 мА и временем срабатывания не более 100 мс;

- 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 – 1,9 кВт.

Напряжение питающей сети – 230 В.

Система заземления – типа TN-C-S.

**По результатам рассмотрения:**

-указано:

- о наличии дверцы с запирающим устройством для конструкции щитов, установленных вне электрощитовой (п. 13.2 СН 4.04.01-2019); листы 2 ЭМ, 1 ЭМ.СО;
- сечение шин N и PE в распределительном щите (п. 16.1.13 СН 4.04.01-2019); листы 2 ЭМ, 1 ЭМ.СО;
- высота прокладки полосы заземления (на плане) – 0,4-0,6 м от уровня пола; лист 3 ЭОМ;
- предусмотрена прокладка взаиморезервируемых распределительных линий на расстоянии 50 мм друг от друга согласно п. 11.6 СН 4.04.01-2019; лист 2 ЭОМ;
- графическая часть оформлена в соответствии с требованиями СТБ 2255-2023, ГОСТ 21.110-2013; листы 1...3 ЭМ, 1 ЭМ.СО.

### **2.3. Автоматизация**

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

-узлы регулирования систем отопления № 1 и 2 на ИТП выполнены на базе регулятора типа РТМ-03;

-оборудование систем регулирования отопления находится в неудовлетворительном состоянии.

**Проектными решениями предусмотрено:**

-демонтаж шкафа управления и датчиков температуры регулятора;

-установка в ИТП шкафов управления ТШУ А, обеспечивающих:

- автоматическое поддержание температуры теплоносителя в системах отопления с корректировкой по температурному графику;
- автоматическое снижение температуры теплоносителя в системах отопления по заранее установленным независимым программам;
- защиту насосов от работы в режиме «сухой ход»;
- включение резервных насосов при аварийной остановке рабочих;
- защиту от перегрузок и короткого замыкания каждого проектируемого электроприемника отдельным аппаратом;
- защиту от замораживания системы отопления;
- 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.

**По результатам рассмотрения:**

-графическая часть оформлена в соответствии с требованиями СТБ 2255-2023; листы 1...9 АТМ, 1...3 АТМ.СО.

-предусмотрено:

- замена прибора учета тепла, потребляемого системой отопления, с установкой теплосчетчика типа ТЭМ-104М-4 вместо сохранения существующего по результатам госстройэкспертизы раздела «Тепломеханические решения»; листы 8, 9 АТМ, 3 АТМ.СО;

- защита датчиков температуры наружного воздуха от атмосферных воздействий путем установки кожухов из листовой стали (п. 11.17 СП 4.02.03-2022); лист 3 АТМ.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.

**По результатам рассмотрения:**

-откорректированы объемы образующихся строительных отходов (приложение Д п. Д.6 СН 1.02.02-2023; статья 24 Закона Республики Беларусь «Об обращении с отходами» от 20.07.2007 № 271-З).

-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 во исполнение решения заказчика,

установленного требованием задания на разработку проектной документации в части обеспечения проектными решениями данного раздела сроков начала и окончания строительства с продолжительностью – 1,0 месяц.

По итогу разработки данного раздела представлены следующие технико-экономические показатели:

- продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ) – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;

- максимальная численность работающих – 6 человек;

- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 1388 чел.-ч.

Раздел 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, в целях обеспечения установленного заказчиком показателя продолжительности строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ) разработчиком раздела, определена технологическая последовательность выполнения 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).

Основные экспертные оценки раздела проектной документации «Организация строительства» выполнены на соответствие его требованиям к составу и содержанию, установленным приложением К СН 1.02.02-2023, и достаточности принятых проектных решений в обеспечение выполнения строительно-монтажных работ в установленную заданием на разработку проектной документации продолжительность с учетом требований к технологии организации строительного производства, установленных СН 1.03.04-2020.

При рассмотрении данного раздела экспертной оценке в составе данного локального заключения не подвергались решения заказчика объекта строительства, принятые по его компетенции в части установления продолжительности строительства (сроков начала и окончания строительства).

**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 – 9 человек;

- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 1531 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 с показателем – 174,353 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 апреля 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 общества с ограниченной ответственностью «СМпроект» от 03.01.2025 №1-25).

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 17.12.2025 № 146.

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:**

-применена льгота от обложения налогом на добавленную стоимость по части объекта, относящейся к жилищному фонду, в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138 «О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость», а части работ, не относящейся к жилищному фонду, без учета льготы с разделением объема работ 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 – 25,696 тыс. руб., что составляет 14,74% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменение стоимости строительства оказало приведение в соответствие с принятыми проектными решениями и технологией выполнения работ нормативов расхода ресурсов и объемов работ, а также уточнение статей затрат по главе 9 «Прочие работы и расходы» ССР.

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 – 148,657 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 апреля 2026 г.) из них:

- жилая часть - 146,895 тыс. руб.;
- встроенные помещения - 1,762 тыс. руб.

В сметной стоимости строительства учтен лимит средств на:

-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;

-пусконаладочные работы, определены 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.

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 – 2,895 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 апреля 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 проектных работ осуществлено с использованием методики расчета в зависимости от сметной стоимости выполнения отдельных видов работ по капитальному ремонту здания жилого дома (п. 35 Главы 5 Методических указаний).

#### **По результатам рассмотрения:**

-при расчете стоимости проектных работ:

- принята откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения отдельных видов работ по капитальному ремонту здания жилого дома;
- выполнено выделение льготлируемой 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 – 3,744 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 апреля 2026 г.).

### 3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома № 142 по ул. Маяковского 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 – 148,657 тыс. руб. в ценах на дату начало разработки сметной документации (1 апреля 2026 г.).

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

### 4. ПОДПИСИ

Начальник управления  
государственной экспертизы проектов

Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт  
(руководитель экспертной группы)

Т.Н. Молодыханова

Главный эксперт  
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук

