

Наименование Исполнителя

Дочернее республиканское
унитарное предприятие
«Госстройэкспертиза по г. Минску»
220030, г. Минск, ул. Революционная 4
р/с: BY21 AKBB 3012 0000 1048 2510 0000
в ЦБУ №510 ОАО «АСБ Беларусбанк»,
BIC SWIFT: AKBBBY2X,
г. Минск, пр. Независимости, 56
УНП 191100661, ОКПО 378377095000

Наименование Заявителя

Республиканское унитарное предприятие
«Белэнергострой»-управляющая компания
холдинга
г. Минск, ул. Чичерина, 19;
р/с: BY84AKBB30120000979500000000
в ОАО 'АСБ Беларусбанк', г.Минск,
МФО: AKBBBY2X, УНП: 100056165,
ОКПО: 001179725000

А К Т

оказанной услуги по проведению государственной строительной экспертизы

**«Модернизация систем пожарной автоматики в общежитии филиала
«Белэнерготеплосетьстрой», расположенного в г. Минске на ул. Ольшевского, 29/1»**

по договору от 24 марта 2026 года № 194-60/26

г. Минск

15 мая 2026 года

Настоящий акт подтверждает, что Исполнителем — дочерним республиканским унитарным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску», в лице заместителя директора Подоляко Т.И., действующего на основании доверенности от 05.01.2026 № 4 оказана услуга в соответствии с договором от 24 марта 2026 года № 194-60/26 в полном объеме и выдано заключение государственной строительной экспертизы.

1. Стоимость оказанной услуги составляет **4 290,32 (Четыре тысячи двести девяносто белорусских рублей тридцать две копейки)**, без НДС - Льгота (Указ Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138).

2. Оплачено Заявителем **4 290,32 (Четыре тысячи двести девяносто белорусских рублей тридцать две копейки)**, без НДС - Льгота (Указ Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138).

Основание единоличного составления настоящего Акта: договор от 24 марта 2026 года № 194-60/26, п. 6 ст. 10 Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 57-3 «О бухгалтерском учете и отчетности», абз. 2 п. 1, 1-1 постановления Министерства финансов Республики Беларусь от 12.02.2018 № 13 «О единоличном составлении первичных учетных документов».

от Исполнителя

Заместитель директора
дочернего республиканского
унитарного предприятия
«Госстройэкспертиза по г. Минску»

Т.И. Подоляко

М.П.



1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа генерального директора государственного предприятия «Белэнергострой» – управляющая компания холдинга» от 26.02.2025 № 56 – о проведении модернизации системы пожарной автоматики по объекту;

заданию на проектирование, утвержденное 29.05.2025 заместителем директора – главным инженером филиала «Белэнергострой» государственного предприятия «Белэнергострой» – управляющая компания холдинга»;

изменения № 1 к заданию на проектирование, утвержденного 14.04.2026 заместителем директора – главным инженером филиала «Белэнергострой» государственного предприятия «Белэнергострой» – управляющая компания холдинга»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-письма (справки) филиала «Белэнергострой» государственного предприятия «Белэнергострой» – управляющая компания холдинга»;

•от 21.08.2025 № 02/2509 – о модернизации систем пожарной автоматики;

•от 04.09.2025;

•№ 11/2636 – об отсутствии аттестованных специалистов, оказывающих инженерные услуги при осуществлении деятельности в области строительства;

•№ 11/2637 – о выполнении функции технического надзора сторонней организацией;

•№ 11/2638 – об исключении доступа сотрудников в зону производства строительного-монтажных работ;

•№ 11/2639 – о необходимости включения средств, связанных с подвижным и разрезным характером работ;

•№ 11/2640 – о разрешении подключения бытовых помещений строительной организации к существующим сетям;

•№ 11/2641 – о возможности выделения бытовых помещений для строителей в здании общежития;

•№ 11/2642 – о существующем оборудовании, подлежащих демонтажу;

•от 20.01.2026 № 02/194 – о разработке сметной документации;

•от 14.04.2026 № 11/1101 – об эвакуационном освещении, вытяжной вентиляции, вместимости общежития;

-актов:

•общего планового (осеннего) технического осмотра здания, утвержденного 11.10.2024 директором филиала

«Белэнергострой» государственного предприятия

«Белэнергострой» – управляющая компания холдинга»;

•общего планового (весеннего) технического осмотра здания, утвержденного 06.05.2025 директором филиала

«Белэнергострой» государственного предприятия

«Белэнергострой» – управляющая компания холдинга»;

•технического освидетельствования системы автоматической пожарной сигнализации, системы дымоудаления и оповещения от 18.06.2025, подписанного представителями филиала

«Белэнергострой» государственного предприятия

«Белэнергострой» – управляющая компания холдинга» и ООО «Трио Безопасности»;

•технического освидетельствования системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре от 29.12.2025, подписанного представителями филиала «Белэнергострой» государственного предприятия «Белэнергострой» – управляющая компания холдинга» и ОАО «Белэнергосвяз»;

-протокола первичных аэродинамических испытаний вентиляционной системы противодымной защиты № 13А/10-2024 от 30.10.2024, выполненных лабораторией входного контроля и испытаний ОАО «Спецмонтажавтоматика»;

-ведомости технических характеристик на общежитие (составлена 25.01.2010; по состоянию на 21.01.2010); инвентарных планов;

-технического заключения общего обследования технического состояния строительных конструкций шахт дымоудаления, венткамер дымоудаления по объекту, выполненного ООО «АрхСтройКонсалт» в апреле 2026 г. (договор № 180-04/26).

По разработанной документации представлены:

-согласования:

•управления по архитектуре и строительству администрации Фрунзенского района г. Минска (письмо от 22.12.2025 № 3219);

•филиала «Белэнергострой» государственного предприятия «Белэнергострой» – управляющая компания холдинга» (письма от 23.12.2025 № 02/3740 и от 22.04.2026 № 02/1179).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена замена оборудования пожарной автоматики, с установкой (согласно требованиям действующих технических нормативных правовых актов) нового функционального оборудования системы пожарной автоматики в здании общежития по ул. Ольшевского, 29, корп. 1 в г. Минске.

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

В соответствии с предметом госстройэкспертизы согласно приложению 1 к Положению о порядке проведения государственной строительной экспертизы градостроительных проектов, проектной документации, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.09.2016 № 791,

материалы обследований технического состояния строительных конструкций и инженерных систем, оценке не подвергались. Осуществлялась оценка выполнения при разработке проектной документации выводов и рекомендаций по результатам проведенных обследований.

В рассмотрении проектной документации принимали участие:

Общая часть - эксперт	А.А. Швед
Электрооснабжение - специалист	В.Е. Санок
Противопожарные решения - эксперт	А.А. Швед
Охрана окружающей среды - эксперт	Е.Г. Марук
Организация строительства - эксперт	Л.А. Лопинов
Сметная документация - эксперт	А.М. Подшивалова
Проектные работы - эксперт	Г.В. Моргунова
Технико-экономические показатели - эксперт	А.А. Швед

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Электрооснабжение

Актами общего осмотра здания, текстовой частью установлено:

-электрооснабжение здания общежития осуществляется от ТП-0810 кабельными линиями марки АСБ-3х120+1х50 мм² - в удовлетворительном состоянии;

-распределительное устройство РУ-0,4 кВ здания общежития расположено в электрощитовой на 1-м этаже - находится в удовлетворительном состоянии;

-учетно-распределительный шкаф и шкаф управления - находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют замены.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж существующих шкафов силового электрооборудования, прибора учета и распределительной сети;

-электрооснабжение здания общежития по существующей схеме; -установка:

- нового силового щита с устройством АВР (ЩУР-АВР) на месте демонтируемых шкафов;
- электронного электросчетчика в щите (ЩУР-АВР) для учета электроэнергии;
- щитов оборудования системы пожарной сигнализации (СПС) типа Щ 1 СПС...Щ 7 СПС на этажах 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12;
- щитов питания клапанов системы дымоудаления СДУ (КВН) типа Щ 1 КТВ...Щ 12 КТВ;
- щитов типа Щ ПС 1...Щ ПС 3, ЩПС 3, ЩПС 4;
- ЩКП на 1-м этаже в электрощитовой (пом. 12) и питание от ЩУР-АВР;

•щитка с выключателем нагрузки (Щ-ПС1, -ПС2, -ПС3, -ВС3, -ВС4) на техническом этаже рядом с каждым электроустановителем, для его отключения по месту;

-подключение силового щита (ЩУР-АВР) от РУ-0,4 кВ здания общежития;

-электропитание существующих электроустановителей вентиляторов СДУ - от соответствующих блоков контрольно-пусковых ЩКП-10RS (ЩКП-ПС1, -ПС2, -ПС3, -ВС3, -ВС4);

-устройство распределительных и групповых сетей кабелями марки ВВнг(А)-FRLS открыто в металлических лотках, в кабель-каналах ПВХ, в трубах ПВХ, в металлорукавах в ПВХ изоляции;

-заземление всех металлических нетоковедущих частей электрооборудования;

-заполнение зазоров нетоковыми материалами на всю толщину в местах пересечения электрическими кабелями конструкций с нормируемым пределом огнестойкости.

По степени надежности электрооснабжения проектируемые потребители (пожарной автоматики и дымоудаления) относятся к I категории.

Расчетная электрическая мощность до модернизации - 38,06 кВт, после модернизации - 36,54 кВт.

Напряжение питающей сети - 400/230 В, 50 Гц.

Система заземления - типа TN-C-S.

По результатам рассмотрения:

-указано о наличии дверей с запирающим устройством для конструкции щитов, установленных вне электрощитовой (п. 13.2 СН 4.04.01-2019); листы 1, 2 ЭМ.СО;

-в графической части на планах этажей указаны границы пожароопасных зон (П-IIа по ПУЭ 6-е издание) электрощитовой и кладовых (гл. 7.4 ПУЭ 6-е издание); листы 11 - 15 ЭМ.

2.2. Противопожарные решения

Обследованцем, выполненным ООО «АруСтройКонсалт» в апреле 2026 г., актами технического обследования установлено:

-существующее здание общежития:

- 12-этажное, с подземным и техническим этажами;
- класса функциональной пожарной опасности - Ф1.2 (по СН 2.02.05-2020);
- эвакуация людей выполнена в коридоры, ведущие в незадымляемые лестничные клетки типов Н1 и Н2;

-здание оборудовано:

- системами:
 - вытяжной противодымной вентиляции для удаления продуктов горения при пожаре из коридоров 1...12-го этажей;
 - приточной противодымной вентиляции подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов и незадымляемую лестничную клетку при пожаре;
 - пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (согласно акту технического освидетельствования – превышен предельный срок эксплуатации оборудования);
 - контроля и управления доступом;
 - лифтами;
- в здании организовано круглосуточное дежурство персонала.

Проектными решениями предусмотрено:

- демонтаж существующего оборудования пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматики управления вентиляторами удаления продуктов горения и подачи (подпора) наружного воздуха, клапанов дымоудаления;
- размещение новых функциональных блоков:
 - системы пожарной сигнализации адресного типа, объектового устройства для передачи данных на пункт диспетчеризации пожарной автоматики МЧС;
 - оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией типа СО-4 (тип системы оповещения принят согласно СН 2.02.03-2019, исходя из высоты здания общежития);
 - шкафов управления и автоматики для обеспечения пуска вентиляторов дымоудаления, подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов, объем незадымляемой лестничной клетки типа Н2;
- установка:

- адресных пожарных извещателей:
 - дымовых – на потолках в холлах, коридорах и помещениях, с учетом конструкций потолков;
 - тепловых – на потолках в помещениях кухонь на этажах;
 - ручных – на поверхностях стен: перед выходами из здания наружу, на выходах в незадымляемую лестничную клетку типа Н1 и в незадымляемой лестничной клетке типа Н3;
- оповещателей:
 - речевых – в помещениях с постоянным и временным пребыванием людей;
 - световых указателей «Выход», направления движения по путям эвакуации – в холлах, коридорах, над дверными проемами выходов

- на наружные воздушные зоны незадымляемой лестничной клетки типа Н1, незадымляемой лестничной клетки типа Н3, выходов из здания наружу;
- вызывных устройств для связи зон оповещения с дежурным персоналом – в коридорах на этажах;
- клапанов дымоудаления на дымоприемных отверстиях шахт дымоудаления;
- дистанционного пуска дымоудаления – в коридорах на этажах;
- датчиков контроля рабочего давления (тяги) – в шахтах дымоудаления;
- ПЭВМ со специализированным программным обеспечением для организации автоматизированного рабочего места дежурного персонала;
- 10% запас пожарных извещателей;
- подключение:
 - шлейфами кольцевого типа с применением кабелей марки КСРЭВнг(А)-FRLS – пожарных извещателей;
 - соединительными линиями из кабелей марки КСРЭВнг(А)-FRLS – оповещателей, вызывных устройств;
 - линиями связи – функциональных блоков между собой;
 - линиями управления – функциональных блоков пожарной сигнализации к:
 - блокам оповещения людей о пожаре – для автоматического включения оповещения при пожаре;
 - шкафам управления и автоматики – для автоматического пуска вентиляторов дымоудаления, подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов и незадымляемую лестничную клетку типа Н2 компенсирующей подачи воздуха, открывания и контроля клапанов дымоудаления при пожаре;
- блокирование функциональных блоков системы пожарной сигнализации с аппаратурой управления: лифтами – для их перевода в режим «пожарная опасность», электромагнитными замками системы контроля и управления доступом – для их отключения при пожаре;
- электропитание функциональных блоков по I категории обеспечения надежности функциональных блоков – от источников резервного питания (с аккумуляторными батареями), присоединяемых к электрической сети переменного тока здания;
- заземление металлических нетоковедущих частей функциональных блоков.

По результатам рассмотрения:

-в текстовой части приведено обоснование:

- выбора адресного типа проектируемой системы пожарной

сигнализации (п. 19.4 СН 2.02.03-2019);

• отсутствия отключения вентиляции с искусственным побуждением, в части помещений, при пожаре (оборудование демонтировано, согласно письму филиала «Белэнерготеплосетьстрой» государственного предприятия «Белэнергострой») – п. 15.2 СН 2.02.03-2019;

представлен расчет значений переменной пожарной нагрузки в помещениях для хранения горючих и труднотопляемых материалов и изделий из них, согласно которому предусмотрена защита пожарными извещателями помещений с переменной пожарной нагрузкой более 2000 МДж (п. 4.5 СН 1.02.02-2023; п. 19.2 СН 2.02.03-2019);

- в графической части:

• указаны места расстановки изоляторов коротких замыканий (БРИЗ) предусмотренных проектом (п. 12.3.5 СН 2.02.03-2019);

• приведено обоснование необходимости установки защитных решеток пожарных оповещателей (световых указателей «Выход»), речевых колонок) исходя из существующей высоты подвесных потолков в коридорах и высоты установки пожарных оповещателей (п. 12.12.9.в СН 2.02.03-2019);

- приведены технические требования:

• к высоте размещения от уровня пола клапанов дымоудаления на дымоприемных отверстиях шахт дымоудаления (п. 5.6 СН 2.02.07-2020);

• к минимальному пределу огнестойкости проектируемых клапанов дымоудаления из коридоров – не менее Е 30 (п. 5.14 СН 2.02.07-2020);

- предусмотрена блокировка функциональных блоков системы пожарной сигнализации с аппаратурой управления эвакуационным освещением для включения при пуске оповещения людей о пожаре (п. 12.12.11 СН 2.02.03-2019);

- исключено:

• установка пожарных:

• извещателей в объеме незадымляемой лестничной клетки типа Н2, в машинном помещении лифтов (п. 19.2 СН 2.02.03-2019);

• речевых оповещателей в серверной, бойлерной (технические помещения) – п. 12.12.5 СН 2.02.03-2019;

• объема материалов для восстановления отделочных покрытий в спецификации оборудования, изделий и материалов (п. 7.3 ГОСТ 21.408-2013; п. 5.3.7 ГОСТ 21.501-2018);

- категория технической сложности системы пожарной сигнализации указана I вместо II (п. 1.8 НРР 8.03.402-2022).

2.3. Охрана окружающей среды

В ходе производства работ образуются строительные отходы.

Образующиеся отходы подлежат сортировке, и определяется порядок их дальнейшего вовлечения в хозяйственный оборот.

Определены ориентировочные объемы образования отходов.

Предусмотрены мероприятия по обращению с отходами в соответствии с требованиями законодательства.

По результатам рассмотрения изменений и дополнения не вносились.

2.4. Организация строительства

Раздел «Организация строительства» в составе проектной документации на объект строительства разработан по итогу разработки проектных решений и разделов проектной документации со следующими техническими экономическими показателями:

- продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ), установленная заказчиком, – 6,0 месяцев, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;

- максимальная численность работающих – 9 человек;

- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 8730 чел.-ч.

Раздел проектной документации разработан с учетом требований к его составу и содержанию, установленных приложениям 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 (письмо филиала «Белэнерготеплосетьстрой» государственного предприятия «Белэнергострой» – управляющая компания холдинга» от 04.09.2025 № 11/26410);

- подъезд – существующий с покрытием из асфальтобетона;

- электроснабжение – от существующих сетей;

- водоснабжение – от существующих сетей.

Заказчиком будут предоставлены санитарно-бытовые помещения для подрядной строительно-монтажной организации (письмо филиала «Белэнерготеплосетьстрой» государственного предприятия «Белэнергострой» – управляющая компания холдинга» от 04.09.2025 № 11/26410).

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); ссылки на типовые технологические карты.

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 проектирование, п. 35), 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) – 6,0 месяцев, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;
- максимальная численность работающих – 12 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 10 268 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.

2.5. Сметная документация

Раздел «Смета» разработан на основании принятых проектных решений разделов и комплексов чертежей проектной документации 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 – 599,401 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.).

Сметная стоимость строительства определена в соответствии с Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расходов 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 оборотных 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.

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 льготирувание 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 подтверднут 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) подтверднута 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 увеличение показателя сметной стоимости строительства на дату начала разработки сметной документации в размере – 74,393 тыс. руб., что составляет 12,41% 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 – 673,794 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 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.

2.5.1. Проектные работы

Представленная стоимость проектных работ по исполнительной сводной смете составляет – 19,632 тыс. руб.

Размер средств на проектные работы определен в соответствии с Методическими указаниями о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительства архитектуры и строительства методом, утвержденным 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), с применением Сборника норм затрат трудовых ресурсов НЗТ 24-2014, утвержденного данным приказом.

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

По результатам рассмотрения:

-при расчете стоимости проектных работ:

•принято:

- откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения отдельных видов работ по модернизации здания общежития;
- корректирующий коэффициент $K_{м.12} = 1,1$ вместо 1,2 (п. 1 Приложения 1 Методических указаний);
- исключено дополнительное применение таблицы 2.12 СНЗТ 24-2014;
- определена сумма средств на выполнение проектных работ, отражаемая в сводном сметном расчете стоимости строительства,

на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.) с учетом п. 29, 31 Методических указаний.

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 10,266 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.).

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Величина показателей		
			Существующее положение	Представлено на рассмотрение	По результатам рассмотрения
1	Вместимость, количество квартир, жилых комнат	шт.	195	195	195
2	Общая площадь	м ²	6612,9	6612,9	6612,9
3	Строительный объем	м ³	21 892,0	21 892,0	21 892,0
4	Сметная стоимость строительства в ценах на дату начала разработки сметы (1 ноября 2025 г.)	тыс. руб.	–	599,401	673,794

4. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Модернизация систем пожарной автоматики в общежитии филиала «Белэнерготеплосетстрой», расположенного в г. Минске на ул. Ольшевского, 29/1» рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет – 673,794 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.).

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

5. ПОДПИСИ

Заместитель директора

Т.И. Подольяко

И.о. начальника управления государственной экспертизы проектов - начальник отдела экспертизы № 1 - главный эксперт управления государственной экспертизы проектов



О.С. Дешко

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.А. Швед

А.М. Пшенова-Гайдук



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 15.05.2026

№ 194-60/26

Объект строительства: «Модернизация систем пожарной автоматики в общежитии филиала «Белэнерготеплосетьстрой», расположенного в г. Минске на ул. Ольшевского, 29/1»

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

Шифр проекта: 1183.ПР-П5

Заказчик (застройщик): Республиканское унитарное предприятие «Белэнергострой»-управляющая компания холдинга»

Генпроектировщик: Открытое акционерное общество «БЕЛЭНЕРГОСВЯЗЬ»

Вид строительства: модернизация

Место расположения объекта: г. Минск, Фрунзенский район

Строительство финансируется: без привлечения бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет — 599,401 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.).

Рэспубліканскае унітарнае прадпрыемства
«Галоўдзяржбудэкспертыза»

Даччынае рэспубліканскае унітарнае прадпрыемства
«Дзяржбудэкспертыза па г. Мінску»

(дзяржаўнае прадпрыемства
«Дзяржбудэкспертыза па г. Мінску»)

Вул. Рэвалюцыйная, 4, 220030, г. Мінск
Тэл./факс +375 17 306 36 51
E-mail: mail@minsk.gse.by

Р/р ВУ21 АКВВ 3012 0000 1048 2510 0000
у ЦБП № 510 ААТ «ААБ Беларусбанк»
Код АКВВВУ2Х Пр. Незалежнасці, 56, г. Мінск
УНП 191100661, ОКПО 378377095000

15.05.2026 № 01-19/40-1

На № _____ ад _____

Республиканское унитарное предприятие
«Главгосстройэкспертиза»

Дочернее республиканское унитарное предприятие
«Госстройэкспертиза по г. Минску»

(государственное предприятие
«Госстройэкспертиза по г. Минску»)

Ул. Революционная, 4, 220030, г. Минск
Тел./факс +375 17 306 36 51
E-mail: mail@minsk.gse.by

Р/с ВУ21 АКВВ 3012 0000 1048 2510 0000
в ЦБУ № 510 ОАО «АСБ Беларусбанк»
Код АКВВВУ2Х Пр. Независимости, 56, г. Минск
УНП 191100661, ОКПО 378377095000

Республиканское унитарное
предприятие «Белэнергострой» -
управляющая компания
холдинга»

О направлении заключения
государственной
строительной экспертизы

Дочернее республиканское унитарное предприятие
«Госстройэкспертиза по г. Минску» провело государственную
строительную экспертизу (далее - госстройэкспертиза) строительного
проекта «Модернизация систем пожарной автоматики в общежитии
филиала «Белэнерготеплосетьстрой», расположенного в г. Минске
на ул. Ольшевского, 29/1» и направляет прилагаемое к настоящему
письму заключение госстройэкспертизы от 15.05.2026 № 194-60/26.

Приложение: заключение государственной строительной экспертизы
на 8 л. в 1 экз.

Заместитель директора



Т.И. Подоляко