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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
**«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО МИНСКОЙ ОБЛАСТИ»**

| | |
|---|---|
| БГЦА | BY/112 4.0016 |
| BSCA | ГОСТ ISO/IEC 17020 |

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от «20» 07 2026 г. № 633-70/26

| | |
|---|---|
| Объект строительства | : «Модернизация здания специализированного коммунального хозяйства, расположенного по адресу: Минская обл., Минский р-н, Ждановичский с/с, 81, район аг. Ждановичи» (в части оснащения аварийным источником электроснабжения) |
| Объект государственной строительной экспертизы | : Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации |
| Шифр проекта | : 1.1829-25 |
| Заказчик (застройщик) | : Коммунальное унитарное производственное предприятие по эксплуатации и ремонту коммунальных тепловых сетей и котельных «Минсккоммунтеплосеть» |
| Генпроектировщик | : Общество с ограниченной ответственностью "БелИнжПлан" |
| Вид строительства | : Модернизация |
| Место расположения объекта | : Минская область, Минский район |
| Строительство финансируется | : Без привлечения бюджетных средств |

Представленная сметная стоимость строительства составляет 137,667 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации 1 мая 2026 года.

РУП «Криптотех» Гознака. Зак. 029ц-26

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

**Проектная документация разработана на основании:**

приказа государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» от 13.06.2025 № 586 о выполнении проектных работ и назначении руководителя (управляющего) проекта;

***задания на проектирование***, утвержденного заместителем главного инженера по ремонту государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» 27.06.2025;

***изменения №1 к заданию на проектирование,*** утвержденного первым заместителем директора - главным инженером государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» 06.05.2026;

***исходных данных для разработки проектной документации:***

*технических условий:*

государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» от 14.07.2026 № 31/6ТУ на присоединение электроустановок потребителя к электрической сети, согласованных Заславским РЭС филиала «Минские электрические сети» РУП «Минскэнерго» 14.07.2026;

технического паспорта на здание с инвентарным номером 600/С-159041, составленного по состоянию на 21.06.2017 РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;

свидетельства (удостоверения) № 600/1611-3708 о государственной регистрации в отношении капитального строения с инвентарным номером 600/С-159041, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Ждановичский с/с, 81, район аг. Ждановичи, площадь — 197,0 кв.м, назначение - здание специализированное коммунального хозяйства, наименование - котельная с баками-аккумуляторами. Свидетельство составлено 23.11.2017 РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;

свидетельства (удостоверения) № 600/1254-7901 о государственной регистрации в отношении земельного участка с кадастровым номером 623681700001001018, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Ждановичский с/с, район аг. Ждановичи, площадь — 0,0600 га, назначение - земельный участок для обслуживания котельной с баками-аккумуляторами. Свидетельство составлено 31.08.2018 РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;

свидетельства (удостоверения) № 600/1409-5719 о государственной регистрации в отношении земельного участка с кадастровым номером 623681700001001044, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Ждановичский с/с, район аг. Ждановичи, площадь — 0,0031 га, назначение - земельный участок для обслуживания шкафного газорегуляторного пункта. Свидетельство составлено 04.09.2018 РУП

«Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;

акта разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон от 20.02.2018;

акта технического состояния № 49, утвержденного первым заместителем директора - главным инженером государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» 04.02.2026;

*писем:*

государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» от 18.03.2026 № 05-7/1590, от 11.06.2026 № 05-7/3790 о предоставлении информации для проектирования;

государственного учреждения «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды» от 21.01.2026 № 9-10/104, от 30.03.2026 № 9-10/584 о предоставлении специализированной экологической информации;

инженерно-геологических изысканий выполненных ОДО «Геоспецпроект» в январе 2019 года, договор № 07/26.

**По разработанной документации представлены:**

***согласования:***

управления архитектуры и строительства Минского райисполкома (письмо от 04.06.2026 № 13-12/4897324) – строительный проект согласован, размещение объекта соответствует градостроительному проекту «Схема планировки в границах второй кольцевой автомобильной дороги вокруг г.Минска и перспективной городской черты, определенной генеральным планом г.Минска», утвержденному совместным решением Минского облисполкома и Минским горисполкомом от 21.12.2019 №1041/4205;

заказчика – государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» (письмо от 12.06.2026 № 05-7/3796).

**Дополнительная информация**

Проектом предусматривается модернизация здания специализированного коммунального хозяйства, расположенного по адресу: Минская обл., Минский р-н, Ждановичский с/с, 81, район аг. Ждановичи» в части оснащения аварийным источником электроснабжения.

Класс сложности объекта строительства К-3 по СН 3.02.07-2020.

Оценка соответствия разработанной проектной документации требованиям утвержденных градостроительных проектов в соответствии с пунктом 39 Положения о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.10.2008 № 1476, относится к компетенции структурных подразделений местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющих государственно-властные полномочия в области архитектурной,



Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения.

РУП «Крипотех» Гознака. Зак. 030Ц-26

градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, и подтверждается представленным согласованием управления архитектуры и строительства Минского райисполкома (письмо от 04.06.2026 № 13-12/4897324).

В рассмотрении проектной документации принимали участие:

| | |
|---|---|
| Инженерно-геологические изыскания - эксперт | Лажевич О.А. |
| Генеральный план - специалист | Прохоренко А.М. |
| -эксперт | Черкасова Е.Л. |
| Электроснабжение - эксперт | Черковская И.Л. |
| Телемеханизация - эксперт | Черковская И.Л. |
| Охрана окружающей среды - эксперт | Дубровина С.А. |
| Организация строительства - специалист | Князев В.А. |
| Сметная документация - эксперт | Люговская Т.П. |
| Проектные и изыскательские работы - эксперт | Скачкова А.Ю. |

## 2. ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ

Инженерно-геологические изыскания выполнены ОДО «Геоспецпроект» в январе 2019 года, договор № 07/26.

Участок изысканий приурочен к полого-волнистой флювиогляциальной равнине Сожского возраста. Поверхность ровная, спланирована насыпным грунтом. Абсолютные отметки поверхности земли по данным высотной привязки устьев скважин колеблются от 217,97 м до 218,02 м. Поверхностный сток организован системой ливневой канализации, условия поверхностного стока удовлетворительные. Неблагоприятные геологические процессы не установлены.

На участке изысканий развит почвенно-растительный слой, мощностью 0,2 м.

В геологическом строении до глубин 6,0 м участвуют:

*Голоценовый горизонт. Техногенные (искусственные) образования (thIV)* представлены песками различного гранулометрического состава с включениями строительного мусора. Цвет отложений чёрный, грязно-жёлтый. Мощность отложений составляет 0,6 — 0,7 м.

*Флювиогляциальные надморенные отложения Сожского горизонта (fIIsž)* представлены песками мелкими. Цвет отложений: жёлтый. Вскрытая мощность отложений составляет 1,4 — 1,5 м.

*Моренные отложения Днепровского горизонта (gIId)* представлены супесями пластичной консистенции с включениями гравия и гальки до 15 %. Цвет отложений: красно-бурый, серый. Вскрытая мощность отложений составляет 3,6 — 3,8 м.

В период изысканий (апрель 2019 г) подземные воды до глубины 7,0 м не вскрыты.

Подземные воды до глубины 6,0 м не вскрыты. В период обильного выпадения осадков и сезонного снеготаяния возможно образование грунтовых вод типа "верховодка", мощностью 0,3 — 0,5 м по кровле глинистых грунтов (ИГЭ-3).

По результатам химических анализов водной вытяжки грунты по содержанию сульфатов и хлоридов неагрессивны (ХА0) к бетонам любых марок по водонепроницаемости.

Согласно П9-2000 к СНБ 5.01,01-99 грунты ИГЭ-2, 3 относятся к пучинистым при промерзании.

Участок изысканий относится ко II (средней сложности) категории сложности инженерно-геологических условий.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов под оголённой от снега поверхностью, согласно П9-2000 к СНБ 5.01.01-99, составляет для песка мелкого, супеси — 125 см.

Нормативные и расчётные значения характеристик грунтов.

| №№ ИГЭ | Наименование грунта | Удельный вес, кН/м$^3$ | | | | Удельное сцепление, кПа | | | Угол внутреннего трения, градус | | | Мод. деф. МПа | Усл. Расч. Соп., МПа |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $\gamma_n$ | $\gamma_{II}$ | $\gamma_I$ | $\gamma_{sb}$ | $c_n$ | $c_{II}$ | $c_I$ | $\varphi_n$ | $\varphi_{II}$ | $\varphi_I$ | $E$ | $R_0$ |
| 1 | Насыпной грунт | 17,0 | 17,0 | 17,0 | 9,8 | - | - | - | - | - | - | - | 0,120 |
| 2 | Песок мелкий средней прочности | 17,0 | 17,0 | 17,0 | 9,9 | 2 | 2 | 2 | 32,6 | 32,3 | 32,1 | 22,0 | 0,317 |
| 3 | Супесь моренная прочная | 21,9 | 21,8 | 21,7 | - | 35 | 35 | 34 | 27,8 | 27,7 | 27,7 | 24,4 | 0,424 |

Осложняющие факторы:

- большая мощность насыпного грунта, неоднородность его состава, плотности сложения и сжимаемости;
- возможное появление верховодки в различных частях толщи насыпного грунта и в подстилающем песке на кровле супеси (ИГЭ-3);
- пучинистость грунтов при промерзании.

***По результатам рассмотрения:***

1. Откорректированы нормативные и расчетные характеристики удельного веса грунтов, п.п. 4.3, 6.1.1, Приложение Е.2.1 СН 1.02.01-2019.
2. Откорректировано оформление инженерно-геологического разреза в соответствии с пп. 6.5 — 6.11 СТБ 21.302-99, п. 4.2 СН 1.02.01-2019.
3. Представлена отметка ОАО "Белкомплекспроект" от 09.07.2026 № 17007-и о регистрации изысканий, п.4.16 СН 1.02.01-2019.

Материалы изысканий содержат сведения, достаточные для инженерно-геологического обоснования принятых проектных решений на стадии «Строительный проект».



Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения.

РУП «Криптотех» Гознака. Зак. 0300-26

## 3. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

### 3.1. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Размещение площадки для размещения резервного аварийного источника питания осуществляется по адресу: Минская обл., Минский р-н, Ждановичский с/с, 81, район аг. Ждановичи, на участке площадью — 0,001974 га..

Участок свободен от застройки и зеленых насаждений.

Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО "БелИнжПлан" 09.2025г.

Подъезд к площадки для размещения аварийного источника питания осуществляется с существующего проезда, обслуживающего котельную .

Рельеф участка - спокойный .

Вертикальная планировка выполнена с максимальным сохранением естественного рельефа и увязана в высотном отношении с существующим благоустройством , а также с существующей застройкой.

Система водоотвода — открытая.

Проектом благоустройства предусматривается:

- устройство площадки из мелкоштучной бетонной плитки;
- удаление газона, при устройстве траншей для прокладки проектируемых сетей электроснабжения и системы заземления со снятием растительного слоя;
- восстановление растительного слоя с посевом трав;
- восстановление отмостки из мелкоштучной бетонной плитки.

Баланс территории:

| Наименование показателя | Ед. измерения | Показатель | |
|---|---|---|---|
| | | Представленные | По результатам рассмотрения |
| Площадь участка | га | 0,001974 | 0,001974 |
| Площадь озеленения | $м^2$ | 5,24 | 5,24 |
| Площадь покрытий, в том числе | $м^2$ | 14,50 | 14,50 |
| - отмостка | $м^2$ | 1,00 | 1,00 |
| Коэффициент использования территории | % | 0,73 | 0,73 |

#### 3.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Выполнение мероприятий по созданию доступной среды обитания физически ослабленных лиц (в том числе инвалидов) различной категории при реконструкции объекта инженерной инфраструктуры проектом не предусмотрено (в соответствии с п.25 задания на проектирование – данные требования отсутствуют).

***По результатам рассмотрения изменения не вносились.***

## 3.2. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Проектом предусмотрено оснащение аварийным (резервным) источником электроснабжения существующего здания котельной и замена существующего вводно-распределительного устройства (ВРУ) с блоком АВР-2.1 на ВРУ с блоком АВР-3.1.

По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники котельной относятся к потребителям I категории.

Расчетная электрическая нагрузка котельной - 48,8 кВт.

Проектом предусмотрено применение имеющейся в наличии у заказчика передвижной дизель-генераторной установки мощностью 32 кВт/40 кВА. Для подключения передвижной ДГУ предусмотрена установка на площадке шкафа со штепсельными разъемами.

Проектируемые электрические сети 0,4 кВ выполнены кабелем марки АВБбШв, прокладываемым в траншее на глубине 0,7 м от планировочных отметок земли и по существующим лоткам в котельной.

Расчетный учет потребляемой электроэнергии осуществляется с помощью многотарифных электронных счетчиков, устанавливаемых во ВРУ. На линии питания от ДГУ предусмотрена установка прибора технического учета электроэнергии.

Проектом предусмотрена автоматизированная система учета электроэнергии (АСКУЭ) с передачей данных в действующую АСКУЭ ГП «Минсккоммунтеплосеть». Передача данных осуществляется по сети Ethernet.

Принятая система заземления - типа TN-C-S.

***По результатам рассмотрения:***

1.Согласно техническим условиям на присоединение электроустановок потребителя к электрической сети государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» №31/6ТУ от 14.07.2026 нагрузка электроприемников I категории надежности электроснабжения составляет 32,0 кВт.

Согласно письму №05-7/4316 от 14.07.2026 государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» «О предоставлении информации» управление насосами сетевой воды предусмотрено посредством частотных преобразователей, что обеспечивает потребляемую мощность рабочего насоса не более 10,5 кВ. Суммарная нагрузка котельной составляет 25,323 кВт. Для обеспечения первой категории надежности электроснабжения предусмотрена стационарная дизель-генераторная установка.

2.Предусмотрено присоединение ДГУ и щита управления к существующему контуру заземления. Согласно представленному протоколу измерения заземляющего устройства от 18.05.2021, выполненному испытательной лабораторией частного производственно-торгового унитарного предприятия "Электротехлабсервис", сопротивление контура повторного



Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения.

РУП «Криптотех» Гознака. Зак. 030ц-26

заземления котельной составляет 2,86 Ома (не более 4 Ом согласно п.4.3.8.2 ТКП339-2022).

## 3.3. ТЕЛЕМЕХАНИЗАЦИЯ

Проектом предусматривается сбор и передача телеинформации на пульт оператора ГП «Минсккоммунтеплосеть» с помощью программируемого контроллера в составе проектируемого АВР-3.1 во вводно-распределительном устройстве.

Проектом предусматривается сбор и передача следующей информации:

- авария АВР;
- наличие и отсутствие напряжения на вводе 1;
- наличие и отсутствие напряжения на вводе 2;
- наличие и отсутствие напряжения на вводе 3 (от ДГУ);
- включенное/отключенное положение вводных и секционных автоматических выключателей;
- оперативные, аварийные данные и параметры работы ДГУ;
- данные от всех проектируемых узлов учета электроэнергии.

Связь осуществляется по сети Ethernet и волоконно-оптической линии связи РУП «Белтелеком».

***По результатам рассмотрения:***

1. Проектные решения согласованы с филиалом РУП "Энергосбыт" "Минскэнерго" от 01.04.2026, с филиалом РУП "Госэнергогазнадзор" "Минскэнерго" рег. №2051 от 31.05.2026.

## 3.4. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 18.07.2016 №399-З «О государственной экологической экспертизе, стратегической экологической оценке и оценке воздействия на окружающую среду» проектная документация не является объектом государственной экологической экспертизы.

Объект расположен на природных территориях, подлежащих специальной охране — в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения (3 пояс), в водоохранной зоне реки Свислочь. В разделе представлены мероприятия, направленные на снижение негативного воздействия на водные ресурсы.

При производстве работ предусматривается снятие плодородного слоя почвы с последующим использованием при озеленении и благоустройстве территории.

В соответствии с таксационным планом удаляется газон на площади 18,74 м$^2$, восстановление озеленения осуществляется на площади 5,24 м$^2$, за невосстанавливаемый газон компенсационные мероприятия не назначены, в соответствии со ст.38 Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 №205-З «О

растительном мире» (удаление цветников, газонов, иного травяного покрова за пределами населенных пунктов).

Выполнена сверка таксационного плана на «соответствие натурным данным» с УП «Минское лесопарковое хозяйство» от 01.04.2026.

Для электроснабжения оборудования в аварийном режиме предусматривается установка дизель-генераторной установки. Определен выброс загрязняющих веществ от проектируемой дизель-генераторной установки, валовое количество загрязняющих веществ в атмосферный воздух составит 0,022 т/год. Согласно представленному расчёту рассеивания прогнозируемые уровни загрязнения атмосферного воздуха с учетом фонового загрязнения по всем ингредиентам и группам суммации не превысят установленные нормативы и составят максимально до 0,65 ПДК по группе суммации (серы диоксид + азота диоксид).

Проектные решения не предусматривают воздействие на недра.

В разделе указано об отсутствии ущерба животному миру при строительстве.

В проекте указаны объемы и виды образующихся отходов, предусмотрены мероприятия по обращению с ними в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об обращении с отходами».

***По результатам рассмотрения изменения не вносились.***

## 3.5. 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- 2 мес.

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

- продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ) – 2 месяца, включая: подготовительный период 0.5 месяц ;
- максимальная численность работающих - 6 чел.;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ 557- чел.-час.

Раздел проектной документации разработан с учетом требований к его составу и содержанию, установленных приложением К СН 1.02.02-2023, требований СН 1.03.04-2020.

Организационно технологической схемой строительства объекта,



Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения.

РУП «Криптотех» Гознака. Зак. 030ц-26

составленной разработчиком проектной документации, определены технологические последовательности выполнения работ.

В составе раздела разработан строительный генеральный план.

Для организации строительства объекта решениями раздела проектной документации предусматриваются временные решения по организации внешней инженерной и транспортной инфраструктуры на период строительства:

- подъезд – существующий асфальтобетонный;
- электроснабжение - от существующих сетей согласно технических условий №56/03-38506 от 10.09.2025;
- водоснабжение – из привозных емкостей;
- защитно-охранное ограждение – временное, согласно ГОСТ 23407-78 и п. 4.13 СН 1.03.04-2020.

Потребность в основных машинах и механизмах: автомобильный кран с максимальной грузоподъемностью 16т; экскаватор с емкостью ковша 0.25м$^3$; средства малой механизации.

Методы производства работ объекта. Приняты традиционные методы. Приведено краткое описание принятой технологии земляных, бетонных, монтажных, кровельных, отделочных работ, работ по прокладке инженерных сетей и благоустройству территории. Приведены ссылки на типовые технологические карты.

Разработчиком проектной документации предусмотрен комплекс мероприятия по безопасности строительства:

- приведен расчет опасных зон согласно приложению 2 Правил по охране труда при выполнении строительных работ, утвержденных постановлением Министерства труда и социальной защиты и Министерства архитектуры и строительства от 31.05.2019 №24/33;
- приведены решения по обеспечению противопожарной безопасности строительства в соответствии со специальными требованиями по обеспечению пожарной безопасности взрывопожароопасных и пожароопасных производств, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь 20.11.2019 №779, и санитарной безопасности в соответствии с СанПиН (постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 30.12.2014 №120);
- приведено краткое описание по охране окружающей среды, по безопасности и охране труда, приведены противопожарные мероприятия и мероприятия по энергетической эффективности.

Решения, формирующие стоимость реализации объекта строительства, предусматривают:

-в календарном плане предусмотрено распределение затрат по периодам и нормирование заделов.

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 технических решений в обеспечение выполнения строительно-монтажных работ в установленные сроки с учетом особенностей СН 1.03.04-2020.

Схема организации дорожного движения на период строительства не включена в состав раздела в соответствии с СН 1.02.02-2023, и не подвергалась оценке при рассмотрении данного раздела проектной документации.

По результатам доработки проектной документации разработчиком представлены изменения в раздел «Организация строительства», внесенные, в том числе, по выявленным в ходе государственной строительной экспертизы несоответствиям в иных разделах проектной документации, и по итогам оптимизации проектных решений с целью предотвращения необоснованного включения финансовых средств в показатель сметной стоимости строительства.

Внесенные изменения повлекли изменение следующих технико-экономических показателей раздела:

продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ) – 2,0 месяца, в том числе подготовительный период - 0,5 месяца;

максимальная численность работающих - 6 человек;

затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ - 557 чел.-час.

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

## 3.6. СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел «Смета» из состава проектной документации для объекта строительства разработан по итогу разработки разделов и комплектов чертежей строительного проекта.

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 137,667 тысяч белорусских рублей (далее - тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации 1 мая 2026г.

Объектные и локальные сметы представлены приложениями к комплектам рабочих чертежей.

Сметная стоимость строительства определена в соответствии с Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и



Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения.

РУП «Криптотех» Гознака. Зак. 030ц-26

составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.10.2025 №116 (далее - Инструкция №116) (в ред. постановления от 20.12.2025 №149).

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 редакции от 12.03.2025 №37) и от 14.02.2022 №23 (в редакции от 14.11.2023 №113) для строительства в сельской местности.

Размер средств главы 10 ССР установлен расчетным способом в соответствии с требованиями подпунктов 32.1-32.6 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 разработчиком сметной документации по перечню материалов, изделий и конструкций, стоимость транспортных расходов по доставке которых определяется исходя из расстояний и тарифов на перевозку, согласно приложению 2 Инструкции №116) (приказ ООО «БелИнжПлан» от 13.04.2026 №бн).

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

Стоимость монтируемого оборудования и монтируемой мебели определена в соответствии с п.8.5 Инструкции №116.

Нормы общехозяйственных и общепроизводственных расходов, плановой прибыли приняты в процентах от суммы величин заработной платы рабочих и заработной платы машинистов согласно постановлению Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 17.12.2025 №146.

Предельная стоимость строительства согласно п.21.1 изменения №1 к заданию на разработку проектной документации составляет 450,000 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации.

Экспертные оценки раздела «Смета» выполнены в соответствии с п. 3 приложения №1 к Положению о порядке проведения государственной строительной экспертизы градостроительных проектов, проектной документации, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.09.2016 №791.

Размер средств по главам 1-9 ССР подвергнут оценке на соответствие требованиям, установленным Инструкцией №116, за исключением средств на разработку предпроектной документации, сопутствующие проектированию работы (услуги), (ненормируемые расходы организации — разработчика документации), выполняемые по поручению Заказчика разработчиком проектной 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 нормативным требованиям, установленным для определения предусматриваемых в данной главе размера средств, за исключением средств на содержание службы заказчика, застройщика и средств на инженерно-геодезические изыскания, так как определение размера этих средств относится к компетенции заказчика, застройщика.

По результатам проведенных экспертных оценок разделов и комплектов чертежей строительного проекта 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 объекта на дату начала разработки сметной документации в размере 5,777 тыс. руб., что составляет 4,20 % от представленной сметной стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменение стоимости оказало внесение изменений в раздел «Проектные и изыскательские работы».

Сметная стоимость строительства, сформированная разработчиком по результатам проведения государственной экспертизы, включена в ССР в размере потребности в финансовых ресурсах, необходимых для осуществления строительства объекта с показателем 131,890 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации 1 мая 2026г.

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.

В сметной стоимости строительства учтен лимит средств на пусконаладочные работы, который подлежит уточнению согласно технической документации на оборудование, технологических регламентов и иной документации, определяющих состав пусконаладочных работ и программы их выполнения. Ведомость объемов пусконаладочных работ не входит в состав



Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения.

РУП «Кримтотех» Гознака. Зак. 0300-26

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.

**3.6.1. Проектные и изыскательские работы**

Стоимость проектных работ по объекту определена 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 июня 2014 года № 169. Стоимость работ по выполнению инженерных изысканий определена на основании сборника цен на выполнение инженерных изысканий для строительства (СЦ 19-2012 в редакции 3-го издания), утвержденного приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28 августа 2012 года № 267 с последующими изменениями и дополнениями.

Формирование стоимости разработки проектной документации осуществлено с применением сборника норм затрат трудовых ресурсов:

- СНЗТ 26-2014 (объекты энергетики).

Нормы затрат трудовых ресурсов на разработку проектной документации определены:

по Сборникам норм затрат трудовых ресурсов в зависимости от натуральных показателей объекта проектирования (здание специализированного коммунального хозяйства).

Заявленная стоимость проектных и изыскательских работ составляет 9,704 тыс. руб. (до начисления НДС) в ценах на дату начала разработки сметной документации.

***По результатам рассмотрения:***

1. Смета пересчитана в соответствии с п.п.7,8 НЗТ 8.01.00-2014, приложения 1 главы 5 НЗТ 8.01.00-2014.

2. Учтены внесенные изменения в проектную документацию по смежным разделам, влияющие на расчет стоимости, стоимость проектных работ

пересчитана (п.29 НЗТ 8.01.00-2014).

В результате внесения изменений по замечаниям государственной строительной экспертизы стоимость разработки проектной документации уменьшилась на 5,879 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации и составила 3,825 тыс. руб. (до начисления НДС).

Технико-экономические показатели объекта проектирования в исполнительных сметах на проектные работы соответствует представленной проектной документации.

## 4. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту **«Модернизация здания специализированного коммунального хозяйства, расположенного по адресу: Минская обл., Минский р-н, Ждановичский с/с, 81, район аг. Ждановичи» (в части оснащения аварийным источником электроснабжения)** рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по Минской области» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет 131,890 тыс.руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации 1 мая 2026 года.

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

## 5. ПОДПИСИ

Заместитель директора - главный инженер С.М.Чернявский

Начальник управления экспертизы
проектов жилищно-гражданского назначения
- главный эксперт
(руководитель экспертной группы) А.Н.Семенов

Заместитель начальника
управления координации - главный эксперт
(нормоконтроль) А.В.Брезгунов



Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения.

РУП «Криптотех» Гознака. Зак. 0300-26

0098892