



Рэспубліканскае ўнітарнае прадпрыемства
«Галоўдзяржбудэкспертыза»
**ДАЧЧЫНАЕ РЭСПУБЛІКАНСКАЕ УНІТАРНАЕ
ПРАДПРЫЕМСТВА «ДЗЯРЖБУДЭКСПЕРТЫЗА
ПА МІНСКАЙ ВОБЛАСЦІ»**
завулак Дамашэўскі, 9, 220036, г.Мінск
e-mail: mail@minskobl.gse.by
тэл./факс: (017) 377 57 04
Р.р. ВУ30ВЛВВ30120191100659001001 у ЦБП № 537
ААТ «Белінвестбанк» БИК ВЛВВВУ2Х
УНП 191100659, АКПА 378378425000

Рэспубліканскае ўнітарнае прадпрыемства
«Главгосстройэкспертиза»
**ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА
ПО МИНСКОЙ ОБЛАСТИ»**
переулок Домашевский, 9, 220036, г.Минск
e-mail: mail@minskobl.gse.by
тел./факс: (017) 377 57 04
Р.с. ВУ30ВЛВВ30120191100659001001 в ЦБУ № 537
ОАО «Белинвестбанк» БИК ВЛВВВУ2Х
УНП 191100659, ОКПО 378378425000

11.11.2024 № 5-1/4428

На № _____ ад _____

Проектное коммунальное унитарное
предприятие «Минскпроект»
220030, Республика Беларусь, г.Минск,
ул. Берсона, 3

О направлении заключения
государственной строительной экспертизы

Дочернее республиканское унитарное предприятие "Госстройэкспертиза по Минской области" провело государственную строительную экспертизу по объекту "Город-спутник Смолевичи. Квартал №2. Жилой дом №11 по генплану" и направляет прилагаемое к настоящему письму заключение государственной экспертизы от 11.11.2024 №1383-70/24.

За получением документов проекта, представленных для проведения государственной строительной экспертизы, следует прибыть в течение 10 календарных дней с момента получения заключения по адресу: 220036, Республика Беларусь, г.Минск, пер. Домашевский, 9, каб. 210, (017) 357-93-22, Сержантова Виктория Владимировна.

Приложение: заключение государственной строительной экспертизы на 8
стр., в одном экземпляре.

Директор предприятия

Г.С.Казак



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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

государственной экспертизы

дочернего республиканского унитарного предприятия
"Госстройэкспертиза по Минской области"

(положительное)

от « 11 » 11 2024 г.

№ 1383-70/24

БГЦА	BY/112 4.0016
BSCA	ГОСТ ISO/IEC 17020

В ДОПОЛНЕНИЕ К ЗАКЛЮЧЕНИЯМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

от 23.04.2021 № 370-70/21;

от 22.03.2024 № 173-70/24.

- Объект строительства : «Город-спутник Смолевичи. Квартал №2.
Жилой дом №11 по генплану»
- Объект государственной экспертизы : Строительный проект при одностадийном проектировании с внесенными изменениями
- Предмет государственной экспертизы : Оценка соответствия основная
- Шифр проекта : 20.003.0.11
- Заказчик (застройщик) : Коммунальное унитарное предприятие «Управление капитального строительства Мингорисполкома»
- Генпроектировщик : Проектное коммунальное унитарное предприятие «Минскпроект»
- Заявитель : Проектное коммунальное унитарное предприятие «Минскпроект»
- Вид строительства : Возведение
- Место расположения объекта : Минская область, г. Смолевичи
- ГИП : Аленчиков С. В.
- ГАП : Бутрым Е. В.
- Строительство финансируется : Без привлечения бюджетных средств
- Представленная сметная стоимость строительства составляет 13367,211 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации - 1 августа 2024 года.



1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Строительный проект при одностадийном проектировании с внесенными изменениями **разработан на основании:**

изменения №3 к заданию на проектирование, утвержденного первым заместителем директора-главным инженером коммунального унитарного предприятия "УКС Мингорисполкома" 09.09.2024;

исходных данных для разработки документации
писем:

коммунального унитарного предприятия "УКС Мингорисполкома" от 07.08.2024 № 18-08/7496 о внесении изменений в проектную документацию, от 26.09.2024 № 18-08/8685 строительство объекта не начато, объект долевого строительства не создавался.

Предпроектная документация разработана в форме задания на проектирование.

По разработанной документации:

получены согласования согласующих организаций:

заказчика — коммунального унитарного предприятия "УКС Мингорисполкома" (письмо от 03.10.2024 № 18-08/8904).

Дополнительная информация

Внесением изменений предусматриваются пересчет сметной документации в соответствии с изменением №3 к к заданию на проектирование.

Технические решения, ранее принятые в проектной документации, остались без изменений.

Разрешительная документация, исходные данные, согласования, класс сложности объекта строительства приведены в заключениях государственного предприятия «Госстройэкспертиза по Минской области» от 23.04.2021 № 370-70/21, от 22.03.2024 № 173-70/24.

В соответствии с п. 11 изменения №3 к к заданию на проектирование дата начала строительства — ноябрь 2024 года.

По данному объекту ранее были выданы следующие заключения: от 23.04.2021 № 370-70/21. Строительный проект при одностадийном проектировании по объекту «Город-спутник Смолевичи. Квартал №2. Жилой дом №11 по генплану». Положительное заключение. Проект рекомендован к утверждению. Сметная стоимость строительства 7687,196 тыс.руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации - 1 декабря 2020 года;

от 22.03.2024 № 173-70/24. Строительный проект при одностадийном проектировании с внесенными изменениями (актуализация). Положительное заключение. Проект рекомендован к утверждению за исключением сметной стоимости. Сметная стоимость строительства 12028,013 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации — 1 декабря 2023 года.

В рассмотрении проектной документации принимали участие:

Организация строительства - эксперт	Сапранкова О.В.
Сметная документация - эксперт	Жук Т.Т.
Проектные работы - эксперт	Скачкова А.Ю.

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ

2.1 ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Корректировка раздела "Организация строительства" представлена на полный (по СН 1.03.04-2020) объем строительства с внесенными изменениями в календарный план строительства.

Внесение изменений в раздел вызвано пересчетом сметной документации.

Нормативная продолжительность строительства не изменилась и составила 8 месяцев, в том числе подготовительный период - 1 месяц.

Представлен календарный план строительства с распределением капитальных вложений по месяцам.

По результатам рассмотрения:

1. Показатели раздела откорректированы в соответствии с проектом.

С учетом внесенных в ходе экспертной оценки изменений решений нормативная продолжительность строительства составляет 8 месяцев, в том числе подготовительный период - 1 месяц.

2.2 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 13367,211 тысяч белорусских рублей (далее - тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации — на 1 августа 2024г.

Возвратные суммы составляют показатель 0,370 тыс. руб.

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 составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов



в натуральном выражении, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 19.04.2023 № 39 (далее - Инструкция №39, в редакции постановления от 02.05.2024 №37).

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 30.05.2024 №52) 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 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;

мониторинга цен, проводимого разработчиком сметной документации;

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

Согласно изменения №3 к заданию на проектирование выполнен только пересчет сметной документации.

На основании письма заказчика от 30.10.2024 №18-08/9740 договор строительного подряда на строительство указанного объекта не заключен и дата начала строительства определена на ноябрь 2024г.

Стоимость монтируемого оборудования и монтируемой мебели определена на основании исходных данных стоимости оборудования, мебели, инвентаря, определенная на основании мониторинга, проводимого УП «Минскпроект».

Экспертные оценки раздела «Смета» выполнены в соответствии с п.3 приложения № 1 к Положению о порядке проведения государственной экспертизы градостроительных проектов, архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации), утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.09.2016 № 791(в редакции от 23.10.2023 №721)

Размер средств по главам 1-9 ССР подвергнут оценке на соответствие требованиям, установленным Инструкцией № 39.

При этом обоснованность определения разработчиком стоимости отдельных видов работ и расходов ресурсов в локальных сметах (локальных сметных расчетах) подвергнута оценке в объеме выборочной проверки методом квотной выборки элементов сметной документации, оказывающих

существенное влияние на показатель сметной стоимости строительства.

Экспертная оценка размера средств главы 10 ССР выполнена на предмет соответствия нормативным требованиям, установленным для определения предусматриваемых в данной главе размера средств, за исключением средств на содержание службы заказчика, застройщика, 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 раздел «Смета», с целью устранения выявленных в ходе государственной 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 39,833 тыс. руб. или 0,3% от представленной стоимости.

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 13327,378 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации — на 1августа 2024г.

Возвратные суммы составляют 0,362 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». Объект освобожден от налогообложения 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 проектной документации, относится к компетенции заказчика, застройщика и не подвергалась оценке при проведении государственной экспертизы.

По материалам, отсутствующим в республиканской нормативной базе текущих цен и базе данных мониторинга цен информационно-справочной системы государственной информационной системы «Госстройпортал», стоимость определена на основании письма Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 05.10.2023 №04-3-02/12638, что не соответствует п.8.3 Инструкции №39.

Исходные данные, содержащие текущие цены на оборудование, мебель и инвентарь определены на основании мониторинга, проведенного разработчиком сметной документации, что не соответствует п.8.4 Инструкции №39. Стоимость этой части материалов и оборудования определена разработчиком раздела «Сметная документация» и не может быть подтверждена данным



локальным заключением и является предварительной, а сметная стоимость в целом является ориентировочной.

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.

2.2.1 Проектные 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.

Формирование стоимости разработки проектной документации осуществлено по индивидуально разработанным в организации нормам затрат трудовых ресурсов согласно Приложению 2 к Методическим указаниям в случаях, указанных в п. 12 и 14 главы 1 Методических указаний (внесение изменений).

Заявленная стоимость проектных и изыскательских работ составляет:

- проектные работы по внесению изменений – 6,69538 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации;

- проектные и изыскательские работы по ранее утвержденной проектной документации (заключение государственного предприятия «Госстройэкспертиза по Минской области» от 23.04.2021 №370-70/21) – 135,17187 тыс. руб., заключение государственного предприятия «Госстройэкспертиза по Минской области» от 22.03.2024 №173-70/24 – 45,05264 тыс. руб.).

В результате проведения экспертизы стоимость разработки проектной документации по внесению изменений не изменилась.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Величина показателей		
			По ранее рассмотренному проекту	Представленная	По результатам экспертизы
	Жилой дом				
1	Количество этажей	ед.	7-8-9	-	-
2	Количество секций	ед.	3	-	-
3	Вместимость, число квартир,	ед.	94	-	-
	в том числе:				
	однокомнатных,	ед.	16	-	-
	двухкомнатных,	ед.	33	-	-
	трёхкомнатных	ед.	37	-	-
	четырёхкомнатных		8	-	-
4	Общая площадь квартир (проектная)	м ²	6295,87	-	-
5	Жилая площадь	м ²	3516,64	-	-
6	Площадь жилого здания	м ²	7891,43	-	-
7	Строительный объём,	м ³	27208,19	-	-
	в том числе подземной части	м ³	2783,07	-	-
	Помещения товарищества собственников (ПТС)				
8	Общая площадь	м ²	38,87	-	-
9	Строительный объём части здания	м ³	108,26	-	-
	Жилой дом				
	Удельный расход энергоресурсов на 1м ² общей площади (показатели энергоэффективности):				
	воды	м ³	0,01	-	-
	тепла	МВтч.	0,0000506	-	-
	электроэнергии	кВтч.	313,21	-	-
10	Расход холодной воды	м ³ /сут.	63,45	-	-
11	Расход тепла часовой	МВт	0,31805	-	-
12	Потребная электрическая мощность	кВт	720,1	-	-
13	Расход электроэнергии	МВт	2448,34	-	-
14	Канализационные стоки	м ³ /сут.	63,45	-	-
	Помещения товарищества собственников (ПТС)				
15	Удельный расход энергоресурсов на 1м ² общей площади (показатели энергоэффективности):				
	воды	м ³	0,0036	-	-
	тепла	МВтч.	0,00007203	-	-
	электроэнергии	кВтч.	551,7	-	-
16	Расход холодной воды	м ³ /сут.	0,14	-	-
17	Расход тепла часовой	МВт	0,0028	-	-
18	Потребная электрическая мощность	кВт	7,9	-	-
19	Расход электроэнергии	МВт	23,7	-	-
20	Канализационные стоки	м ³ /сут.	0,141	-	-
21	Стоимость строительства по сводному				



	сметному расчету на дату начала разработки сметной документации — на 1 декабря 2023г.	тыс.руб.	12028,013	-	-
	Стоимость строительства по сводному сметному расчету на дату начала разработки сметной документации — 1 августа 2024г.	тыс.руб.	-	13367,211	13327,378
22	Продолжительность строительства	мес.	8,0	8,0	8,0

4. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийном проектировании с внесенными изменениями по объекту «Город-спутник Смоленичи. Квартал №2. Жилой дом №11 по генплану» рассмотрен государственным предприятием "Госстройэкспертиза по Минской области" в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к повторному утверждению за исключением сметной стоимости.

Сметная стоимость строительства составляет 13327,378 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации — 1 августа 2024 года и подлежит уточнению в соответствии с разделом «Сметная документация» настоящего заключения государственной экспертизы.

Настоящее заключение государственной экспертизы допускается воспроизводить только в полном объеме совместно с заключениями от 23.04.2021 № 370-70/21, от 22.03.2024 № 173-70/24.

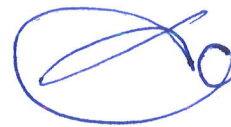
5. ПОДПИСИ

Заместитель директора - главный инженер



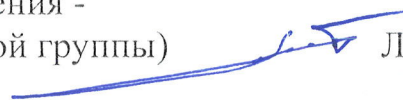
С.М.Чернявский

Начальник управления экспертизы проектов жилищно-гражданского назначения - главный эксперт



А.Н.Семенов

Заместитель начальника управления экспертизы проектов жилищно-гражданского назначения - главный эксперт (руководитель экспертной группы)



Л.Г. Пивоваров

Главный эксперт (нормоконтроль)



В.Н.Калиш