



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГЦА	ВУ/112 4.0009
BSCA	ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 29.10.2025

№ 694-60/25

Объект строительства: «Замена 1 пассажирского лифта в жилом доме
№ 43 корп. 1 по ул. Я. Коласа в г. Минске»

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

Шифр проекта: 429

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

Генпроектировщик: Закрытое акционерное общество
«Гомельлифт»

Вид строительства: капитальный ремонт

Место расположения
объекта: г. Минск, Советский район

Строительство
финансируется: в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства — 142,517 тыс. руб. в
ценах на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа заместителя директора по благоустройству и санитарному
содержанию жилищного фонда КУП «ЖКХ Советского района г. Минска»
от 07.05.2025 № 215 — о разрешении проведения проектно-изыскательских

и строительно-монтажных работ по объекту;

задания на проектирование, утвержденного 24.07.2025 первым заместителем директора - главным инженером КУП «ЖКХ Советского района г. Минска» и согласованного 25.07.2025 первым заместителем генерального директора – главным инженером ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-предпроектной документации, разработанной в форме задания на проектирование;

-технических требований ОАО «ЛИФТСЕРВИС» от 07.07.2025 № 12-306 – к видеонаблюдению на лифтах;

-технических условий:

•ОАО «Беллифт» от 12.06.2025 № 07-37/99-Т – на диспетчеризацию;

•КУП «ЖКХ Советского района г. Минска» от 01.07.2025, согласованных 02.07.2025 главным инженером РЭС-3 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго»;

-письма КУП «Жилищное коммунальное хозяйство Советского района г. Минска» от 17.10.2025 № 01-15/497 – о предельной стоимости строительства;

-писем:

•государственного учреждения «Территориальный центр социального обслуживания населения Советского района г. Минска» от 16.06.2025 № 01-18/1342 – о проживающем в жилом доме инвалиде-колясочнике в квартире № 7 и отсутствии проживающих инвалидов по зрению и слуху;

•филиала «Минская городская телефонная сеть» РУП «Белтелеком» от 23.06.2025 № 32-2-15/4755 – о технической возможности подключения услуги «Создание сети сбора и передачи информации в системах телеметрии»;

•ОАО «Могилевлифтмаш» от 05.08.2025 № 53/3631 – о стоимости лифтового оборудования, согласованное первым заместителем директора - главным инженером КУП «ЖКХ Советского района г. Минска»;

-заключения экспертной комиссии ОАО «Беллифт» от 27.03.2025 к отчету по техническому диагностированию лифта № С 05/03-2025 – для лифта с регистрационным № 24-32-8165;

-заключения экспертной комиссии ОАО «Беллифт» от 20.06.2025 к отчету по обследованию направляющих кабин и противовесов лифта № н 36/06-2025 – для лифта с регистрационным № 24-32-8165;

-акта общего планового (весеннего) технического осмотра здания от 22.04.2025, утвержденного директором КУП «ЖКХ Советского района г. Минска»;

-актов, утвержденных 17.06.2025 первым заместителем директора - главным инженером КУП «ЖКХ Советского района г. Минска»:

•обследования сетей связи;

- общего осмотра технического состояния сетей и устройств электрооборудования лифта;
- технического отчета по результатам обследования строительных конструкций лифтовой шахты и машинного помещения лифта по объекту, выполненного ЧПУП «Центр по обследованию зданий и сооружений» в июне 2025 г. (договор № 3023/2025).

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- администрации Советского района г. Минска (письмо от 15.08.2025 № 3204);
- КУП «ЖКХ Советского района г. Минска» (письмо от 27.08.2025 № 11/2-1379кр).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена замена одного пассажирского лифта в жилом доме № 43 корп. 1 по ул. Я. Коласа в г. Минске.

Класс сложности объекта – К-3 (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	Т.К. Курбацкая
Архитектурно-строительные решения - эксперт	Е.С. Жуковская
Электроснабжение - внештатный специалист	М.В. Мацкевич
Системы связи - эксперт	В.Г. Астахов
Противопожарные решения - внештатный специалист	П.М. Сергун
Охрана окружающей среды - эксперт	Т.К. Курбацкая
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - эксперт	А.М. Подшивалова
Проектные работы - эксперт	Г.В. Моргунова

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Архитектурно-строительные решения

Обследованием, выполненным ЧПУП «Центр по обследованию зданий и сооружений» в июне 2025 г., установлено:

-существующее кирпичное здание жилого дома 1971 года постройки – односекционное, 9-этажное; с техническим этажом и техподпольем; высота этажей – 2,83 м; высота от пола последней остановки лифта до низа перекрытия шахты лифта – 3,74 м;

-уровень ответственности здания – II (ГОСТ 27751-88);

-пассажирский лифт, грузоподъемностью 400 кг скоростью подъема 0,71 м/с; выходы из лифта – в лифтовые холлы;

-количество остановок – 9; высота подъема лифта – 22,64 м;

-шахта лифта – из кирпичной кладки толщиной 380 мм, размером в плане ~1,65х1,54 м, имеет высоту – 27,76 м;

-дверные проемы шахты лифта размером 830х2090 (h) мм;

-прямок шахты лифта глубиной 1,33 м; днище – из монолитного бетона; пол – цементно-песчаный; для спуска в прямок установлена металлическая лестница;

-перекрытие шахты лифта – из монолитного железобетона толщиной 250 мм;

-машинное помещение лифта расположено над шахтой лифта; доступ – из лестничной клетки; лифтовая лебедка установлена на подлебедочные балки из стальных швеллеров; дверь входа в помещение – металлическая; монтажный люк и грузоподъемное оборудование – отсутствуют;

-размеры и размещение закладных деталей в стенах шахты лифта не соответствуют альбому строительного задания на установку лифта;

-состояние конструкций шахты и машинного помещения лифта – удовлетворительное; дефектов, влияющих на несущую способность, не установлено; категории технического состояния по СН 1.04.01-2020 обследуемых конструкций – II, III (плиты перекрытия шахты лифта) и IV (лестницы).

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж существующего пассажирского лифта и лифтового оборудования – с заменой направляющих противовесов, без замены направляющих кабин (но с заменой крепежа);

-крепление направляющих кабины, противовесов и дверей на сварке к стальным закладным, устанавливаемым на химических анкерах к стенам шахты лифта;

-демонтаж металлической лестницы с установкой металлических скоб для спуска в прямок шахты лифта;

-разборка конструкции пола с последующим устройством нового из цементно-песчаного раствора толщиной 50 мм с установкой закладных деталей – в прямке шахты лифта;

-установка швеллеров у дверных порогов с внутренней стороны шахты лифта – для крепления дверей шахты;

-устройство новых ниш для вызывных постов с заделкой существующих цементно-песчаным раствором;

-в машинном помещении лифта:

- установкой новых подлебедочных балок (из стальных двутавров) – с креплением к существующим;
- увеличение высоты дверного проема до размера 2280 мм;
- расширение части существующих и устройство новых отверстий (с устройством металлических бортиков высотой 50 мм над уровнем пола) – по периметру отверстий в перекрытиях шахты лифта; заделка части существующих отверстий – цементно-песчаным раствором;
- замена двери входа на металлическую (по СТБ 2433-2015), оборудованную запорным устройством и уплотнителем в притворе (с предварительной частичной разборкой кирпичной кладки перегородки для установки двери);
- разборка части существующего пола с последующим восстановлением цементно-песчаным раствором (с нанесением антискользящего покрытия по всей поверхности); степень противоскольжения С11;
- устройство вентиляционных проемов-продухов с установкой металлических вентиляционных решеток – в стенах;
- ремонт внутренней отделки;

-восстановление потребительских качеств строительных конструкций (в границах работ), утраченных в процессе эксплуатации;

-установка дверей размером 700х2000 (h) мм, комплектно поставляемых с лифтами, с ненормированным пределом огнестойкости – в шахте лифта;

-антикоррозионная защита металлических изделий – лакокрасочное покрытие;

-установка одного пассажирского лифта ОАО «Могилевлифтмаш» марки ЛП-0401К1 грузоподъемностью 400 кг скоростью подъема 1,0 м/с (принят в качестве аналога) с камерой видеонаблюдения в кабине лифта (в комплекте поставки).

Строительная часть лифтов разработана в соответствии с альбомами АТ-7.03-001БД МЛМ.

По результатам рассмотрения:

-по результатам государственной строительной экспертизы раздела «Противопожарные решения» предусмотрено сохранение существующей высоты дверного проема входа в машинное помещение лифта вместо увеличения.

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц разработаны в соответствии с требованиями СН 3.02.12-2020 и конкретизирующими требованиями заказчика, указанными в задании на проектировании; предусмотрено:

-маркировка кнопок управления рельефными арабскими цифрами и

шрифтом с кодом Брайля;

-в оборудовании кабин лифтов табло индикации (со звуковым оповещением о номере этажа) и табло индикации на 1-м этаже;

-регулирование времени автоматического закрывания дверей кабин лифтов – не менее 3 с.

По результатам рассмотрения проектных решений изменения и дополнения не вносились.

2.2. Электроснабжение

Актом общего осмотра технического состояния сетей и устройств электрооборудования лифта, установлено:

-электроснабжение электротехнического оборудования лифтовой установки осуществляется от существующего ВРУ здания кабелями с алюминиевыми жилами;

-ВРУ установлено в лестничной клетке на 1-м этаже в 1-й секции;

-освещение машинного помещения и шахты лифта запитано от распределительной коробки общего пользования;

-освещение машинного помещения и шахты лифта выполнено светильниками с лампами накаливания;

-учет электроэнергии для лифтовой установки – индукционный счетчик в ВРУ;

-полоса заземления в машинном помещении требует замены;

-система заземления – типа TN-C.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж распределительной и групповых сетей лифтовой установки, электротехнического оборудования;

-установка:

•автоматических выключателей в существующем ВРУ;

•щита ЩЛ1/ПР11 с АВР рядом с ВРУ;

•щита распределительного ЛО1-Н1 с выключателем нагрузки на вводе, автоматическими и дифференциальными выключателями на отходящих групповых линиях;

-проход кабелей через строительные конструкции выполнить в трубе с заполнением зазоров легкоудаляемыми материалами, не снижающими предел огнестойкости и класс пожарной опасности строительных конструкций;

-установка дифференциальных автоматических выключателей на ток срабатывания 30 мА и время срабатывания 100 мс – для дополнительной защиты людей от поражения электрическим током на отдельных групповых линиях;

-устройство искусственного рабочего освещения машинного помещения и шахты лифта светильниками со светодиодными лампами;

-устройство искусственного аварийного освещения машинного помещения светильниками со светодиодными лампами и блоком аварийного питания (БАП);

-управление освещением шахты лифта – проходными выключателями, устанавливаемым в шахте лифта; машинного помещения – выключателем по месту;

-устройство распределительных силовых сетей кабелями марки ВВГнг(А)-LS с прокладкой открыто с креплением скобами в техподполье и шахте лифта;

-устройство групповых силовых и осветительных сетей кабелями марки ВВГнг(А)-LS открыто с креплением скобами;

-заземление всех металлических не токоведущих частей электрооборудования;

-устройство основной системы уравнивания потенциалов и заземление корпусов электрооборудования – РЕ проводниками в составе кабелей;

-устройство дополнительной системы уравнивания потенциалов – путем присоединения металлических конструкций лифтов, шахт лифтов, открытых и сторонних проводящих частей к проектируемым стальным полосам сечением 4x25 мм², поставляемым комплектно с лифтом.

Электроприемники проектируемого лифта приняты II категории надежности электроснабжения с АВР на вводах ЩЛ1/ПР11.

Система защитного заземления – типа TN-C-S.

Расчетная электрическая мощность – 7,0 кВт.

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

По результатам рассмотрения:

-указано сечение шин РЕ и N в ЩЛ1/ПР11 (п. 1 6.1.13 СН 4.04.01-2019);

-исключено:

- медная шина – как не обоснованная;

- блок аварийного питания (БАП) для аварийного светильника (п. 9.7 СН 4.04.01-2019);

-откорректировано место установки щита ЩЛ1/ПР11 – машинное помещение вместо в объеме лестничной клетки рядом с существующем ВРУ (п. 13.2 СН 4.04.01-2019).

2.3. Системы связи

Система диспетчерского контроля за работой лифтов

Актом обследования сетей связи установлено:

-диспетчеризация лифтов выполнена на пульт КДК;

-в машинном помещении установлен блок абонентский КДК;

-провода в машинных помещениях изношены и подлежат замене.

Проектными решениями предусмотрено:

- демонтаж диспетчерского оборудования;
- устройство диспетчерского контроля за работой лифта с помощью инженерного оборудования СКИО «Беллифт» с передачей информации по VPN-каналу на диспетчерский пульт ОАО «Беллифт» по технологии Ethernet на пер. Велосипедному, 5;
- установка в машинном помещении лифта:
 - блока абонентского (БА) с интерфейсным модулем «Видео» для станции управления серии УЛ с платой ПУ-3;
 - видеорегистратора с жестким диском 1 Тб;
 - концентратора Ethernet для сбора и первичной обработки информации;
 - модема с оптической розеткой;
 - источника бесперебойного питания ИБП 1 с АКБ 12 В 7 А*ч;
 - источников бесперебойного питания ИБП 2 с АКБ 12 В 7 А*ч;
 - извещателя магнитоконтактного для блокировки входной двери;
- электропитание блока абонентского и концентратора Ethernet, через встроенные источники бесперебойного питания обеспечивающие работу при пропадании сетевого напряжения в течении 1-го часа;
- электропитание:
 - модема через ИБП 1;
 - видеорегистратора через ИБП 2;
- заполнение зазоров негорючей массой в местах пересечения инженерными коммуникациями строительных конструкций с нормируемым пределом огнестойкости на всю толщину конструкций;
- заземление диспетчерского оборудования от контура заземления в машинном помещении лифта проводами типа ПВ 1;
- прокладка кабелей и проводов СДКЛ:
 - типа ПРПВМ между абонентским блоком и концентратором Ethernet;
 - типа КММ между абонентским блоком и станцией управления;
 - типа ТРВ от магнитоконтактного извещателя через коробку соединительную к блоку абонентскому;
 - типа НВ 4 от коробки соединительной к блоку абонентскому.

По результатам рассмотрения:

- заполнена графа 3 основной надписи (прил. Е СТБ 2255-2023);
- обосновано отсутствие режима «Пожарная опасность», в связи с отсутствием в жилом доме систем пожарной автоматики (п. 15.3 СН 2.02.03-2019);
- исключены из спецификации оборудования, изделий и материалов название фирм-производителей оборудования (п. 4.6 СН 1.02.02-2023).

2.4. Противопожарные решения

Существующее здание выполнено с пожарно-техническими характеристиками (по СН 2.02.05-2020):

- класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3;
- степень огнестойкости здания – II;
- лифтовые шахты выполнены из конструкций с пределом огнестойкости не менее EI 45.

Проектными решениями предусмотрено:

- установка дверей, с ненормируемым пределом огнестойкости:
 - комплектно поставляемых с лифтом – в шахте лифта;
 - оборудованной устройством для самозакрывания и уплотнением в притворе – на входе в машинное помещение лифта;
- заполнение негорючими материалами зазоров в местах пересечения инженерными коммуникациями (электрическими кабелями) строительных конструкций с нормируемым пределом огнестойкости на всю толщину конструкций;
- применение материалов с нормируемыми пожарно-техническими характеристиками для восстановления отделки в лестничной клетке.

По результатам рассмотрения:

- предусмотрено сохранение существующей высоты дверного проема входа в машинное помещение лифта вместо увеличения (п. 7.1.2, 10.2.11 СН 2.02.05-2020).

2.5. Охрана окружающей среды

В ходе производства работ образуются строительные отходы. Образующиеся отходы подвергаются сортировке, определяется порядок их дальнейшего вовлечения в хозяйственный оборот.

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.

Определены ориентировочные объемы образования отходов.

Проектными решениями предусмотрены мероприятия по передаче отходов для повторного использования в соответствии с требованиями законодательства.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.6. Организация строительства

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

- продолжительность строительства (определенная на основании п. 4.7 ТКП 180-2009) – 3,5 месяца, в том числе подготовительный период – 0,4 месяца;

- максимальная численность работающих – 4 человека;

- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 1787 чел.-ч.

Организационно-технологической схемой строительства объекта, составленной разработчиком проектной документации, определена технологическая последовательность выполнения работ в целях обеспечения принятой заказчиком объекта строительства общей продолжительности строительства (в части выполнения комплекса строительно-монтажных работ); разработан календарный план строительства.

Для обеспечения строительства объекта предусмотрены решения по временной инженерно-транспортной инфраструктуре (задание на проектирование, п. 26):

- подъезд – существующий с покрытием из асфальтобетона;

- электроснабжение – от существующих сетей;

- водоснабжение – от существующих сетей;

- защитно-охранное ограждение – согласно ГОСТ 23407-78.

Заказчиком будут предоставлены санитарно-бытовые помещения для подрядной строительно-монтажной организации.

Потребность в основных машинах и механизмах

Основные машины и механизмы: лебедка электрическая (тяговым усилием 1,25 т), средства малой механизации, грузовой автотранспорт с манипулятором.

Методы производства работ

Приведено: описание принятой технологии основных видов работ, предусмотренных проектом (с применением традиционных методов); ссылки на типовые технологические карты; сведения о максимальной массе монтируемых конструкций (оборудования).

Работы в шахте лифта предусмотрено выполнять с кабины заменяемого лифта (п. 8.4 ТКП 577-2015).

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. 26), с обоснованием факторов, характеризующих стесненные условия производства работ, и применением повышающего коэффициента $K=1,2$ к сметным нормам (п. 2 приложения В НРР 8.01.104-2022).

Основная экспертная оценка раздела проектной документации «Организация строительства» выполнена на соответствие требованиям к составу и содержанию, установленным приложением К СН 1.02.02-2023, и достаточность принятых технических решений для выполнения строительно-монтажных работ в установленные сроки с учетом особенностей СН 1.03.04-2020.

По результатам рассмотрения внесенные изменения повлекли изменение следующих технико-экономических показателей:

- продолжительность строительства – 3,5 месяца, в том числе подготовительный период – 0,4 месяца;
- максимальная численность работающих – 4 человека;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 1783 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.

2.7. Сметная документация

Раздел «Смета» разработан на основании принятых проектных решений разделов и комплектов чертежей строительного проекта по объекту строительства.

Сметная стоимость строительства установлена разработчиком раздела «Смета» (далее – разработчик) в размере потребности в финансовых ресурсах, необходимых для осуществления строительства объекта, и приведена в сводном сметном расчете стоимости строительства (далее – ССР) с показателем – 142,517 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2025 г.).

Сметная стоимость строительства определена в соответствии с Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 19.04.2023 № 39 в редакции от 10.03.2025 № 34 (далее – Инструкция № 39).

Сметная стоимость строительства (за исключением средств главы 10 ССР) определена разработчиком расчетным методом на основании сборников нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденных постановлениями Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 10.02.2022 № 19 (в ред. постановления от 08.09.2023 № 97) и от 14.02.2022 № 23 (в ред. постановления от 14.11.2023 № 113) для строительства в г. Минске.

Размер средств главы 10 ССР установлен расчетным способом в соответствии с требованиями подпунктов 31.1–31.7 Инструкции № 39.

Стоимость материалов, изделий и конструкций (далее – материалы) определена в соответствии с п. 8.3 Инструкции № 39 на основании:

- данных республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы;
- мониторинга цен, проводимого оператором информационно-справочной системы государственной информационной системы «Госстройпортал» по запросу разработчика сметной документации.

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

Стоимость монтируемого оборудования определена в соответствии с п. 8.4 Инструкции № 39.

В сметной стоимости строительства учтены нормы Указа Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138 «О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость», в части применения льготы по налогу на добавленную стоимость на все объемы работ.

Применение норм общехозяйственных и общепроизводственных расходов и плановой прибыли принято в соответствии с приложением Д к Методическим рекомендациям о порядке разработки и утверждения норм общехозяйственных общепроизводственных расходов и плановой прибыли, применяемых при определении сметной стоимости строительства и составлении сметной документации, утвержденным постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 23.12.2011 № 59 в редакции от 08.12.2022 № 101.

Экспертная оценка раздела «Смета» выполнена в соответствии с п. 3 приложения № 1 к Положению о порядке проведения государственной строительной экспертизы градостроительных проектов, проектной документации, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.09.2016 № 791 в редакции от 18.12.2024 № 969.

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

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

строительства.

Экспертная оценка размера средств главы 10 ССР выполнена на предмет соответствия установленным нормативным требованиям, за исключением средств на содержание заказчика, застройщика (определение размера этих средств относится к компетенции заказчика, застройщика).

По результатам рассмотрения:

-разработчиком доработан и предоставлен измененный раздел «Смета», учитывающий внесенные изменения в разделы и комплекты чертежей проектной документации, с целью устранения выявленных в ходе государственной строительной экспертизы несоответствий и оптимизации проектных решений для предотвращения необоснованного вовлечения средств в строительный оборот.

Внесенные изменения повлекли уменьшение показателя сметной стоимости строительства на дату начала разработки сметной документации в размере – 0,162 тыс. руб., что составляет 0,11% от представленной на рассмотрение стоимости строительства.

Сметная стоимость строительства, сформированная разработчиком по результатам проведения государственной строительной экспертизы, включена в ССР в размере потребности в финансовых ресурсах, необходимых для осуществления строительства объекта, с показателем – 142,355 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 мая 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.

2.7.1. Проектные работы

Представленная стоимость проектных работ по исполнительной сводной смете составляет – 2,667 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2025 г.).

Размер средств на проектные работы определен в соответствии с Методическими указаниями о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом, утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.06.2014 № 169.

Формирование стоимости разработки основных проектных работ осуществлено с использованием методики расчета в зависимости от сметной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту здания жилого дома в части замены одного пассажирского лифта (п. 35 Приложения 5 Методических указаний).

По результатам рассмотрения:

- при расчете стоимости проектных работ:

- принята откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения работ по капитальному ремонту здания жилого дома в части замены одного пассажирского лифта;
- применены требования приказа Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15.05.2025 № 66.

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 2,218 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2025 г.).

3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Замена 1 пассажирского лифта в жилом доме № 43 корп. 1 по ул. Я. Коласа 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 – 142,355 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2025 г.).

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

4. ПОДПИСИ

Заместитель директора

Т.И. Подоляко

Начальник управления
государственной экспертизы проектов

Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

Т.К. Курбацкая

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук