



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 23. 05. 2025

№ 176-60/25

Объект строительства: «Модернизация многоквартирного жилого дома № 91 по улице Слободская в г. Минске»

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

Шифр проекта: 172/24-11.24/39

Заказчик (застройщик): Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство № 1 Московского района г. Минска»

Генпроектировщик: Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентПроектСтрой»

Вид строительства: модернизация

Место расположения объекта: г. Минск, Московский район

Строительство финансируется: в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет 61,711 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:
комплекта разрешительной документации:

-решения администрации Московского района г. Минска от 11.04.2023 № 983 – о разрешении КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» выполнения работ по разработке проектно-сметной документации по объекту;

-технических условий:

- ГПО «Горремавтодор Мингорисполкома от 26.12.2024 № 08/633;
- УП «МИНГАЗ» от 31.12.2024 № 02-21/2157ту;

задания на проектирование, утвержденного 29.05.2024 заместителем директора КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» и согласованного 30.05.2024 первым заместителем главы администрации Московского района г. Минска;

исходных данных для разработки проектной документации:

-предпроектной документации, разработанной в форме задания на проектирование;

-технических условий КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» от 04.03.2025 № 01-04/232, согласованных 11.03.2025 главным инженером РЭС-2 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго»;

-писем КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» от 09.12.2024:

- № 01-03/856 – о включении в сметную стоимость отходов при выемке грунта;
- № 01-03/868 – о запланированной дате начала строительных работ;
- № 01-03/872 – о дальности транспортировки растительного грунта и подвоза песчано-гравийной смеси, песка, щебня;
- от 08.05.2025 № 01-03/292 – о проживании инвалида-колясочника в кв. № 49 на 4-м этаже;

-писем:

- Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.05.2023 № 02-3-05/6827 – о согласовании отступлений от требований норм технических нормативно-правовых актов (ТНПА);
- УП «Минскводоканал» от 05.12.2024 № 24-1-8/403 – о расположении пожарных гидрантов;
- Минского городского комитета природных ресурсов и охраны окружающей среды от 28.11.2024 № 4-10/2600 – об отсутствии мест обитания диких животных и мест произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь, типичных и редких природных ландшафтов и биотипов, охранных зон особо охраняемых природных территорий;
- УП «Минскводоканал» от 19.03.2025 № 24-1-8/52 – о расположении объекта за границами зон санитарной охраны водозаборов;

-акта общего планового (осеннего) технического осмотра здания, утвержденного 10.10.2024 директором КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»;

-актов, утвержденных 25.02.2025 заместителем директора КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»:

- технического обследования сетей электроосвещения и силового электрооборудования;
- общего осмотра технического состояния элементов благоустройства перед началом проектирования;

- технического паспорта на жилой дом (по состоянию на 13.01.1998);
- заключения о степени засоренности плодородного слоя почвы жизнеспособными семенами борщевика Сосновского, утвержденного 30.08.2024 директором ГНУ «Институт экспериментальной ботаники имени В.М. Купровича НАН Беларуси»;
- технического заключения по результатам обследования строительных конструкций по объекту, выполненного ООО «КонтинентПроектСтрой» в ноябре 2024 г.

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» (письмо от 14.03.2025 № 01-03/167).
- управления по архитектуре и строительству администрации Московского района г. Минска (согласование от 17.03.2025 № 05-83М).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена установка подъемной платформы наклонного перемещения вдоль пригласительного лестничного марша во 2-й секции многоквартирного жилого дома № 91 по ул. Слободской в г. Минске.

Материалы обследования подвергнуты оценке в части соблюдения установленных последовательности и технологии выполнения этапов при обследовании, предусмотренных ТНПА, и достаточности выводов для принятия соответствующих решений при разработке проектной документации.

В рассмотрении проектной документации принимали участие:

Общая часть - эксперт	В.А. Толочная
Генеральный план - эксперт	А.В. Забелло
Архитектурно-строительные решения - эксперт	С.А. Лукьянова
- эксперт	В.А. Толочная
Электроснабжение - внештатный специалист	А.Г. Торопов
Противопожарные решения - эксперт	А.А. Швед
Охрана окружающей среды - эксперт	Т.К. Курбацкая
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - эксперт	А.В. Лужинская
Проектные и изыскательские работы - эксперт	Г.В. Моргунова
Технико-экономические показатели - эксперт	В.А. Толочная

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Генеральный план

Участок проектирования расположен на территории, прилегающей

к крыльцу 2-й секции жилого дома № 91 по ул. Слободской в Московском административном районе г. Минска.

Рельеф местности - пологий, без перепада высот. Общий уклон по участку проектирования - с понижением к проезду. Выполнен съезд с тротуара на проезд напротив площадки перед входной группой во 2-ю секцию с нарушениями нормативных уклонов. Тактильные покрытия перед началом съезда с тротуара на проезд и крыльцом входа в секцию отсутствуют.

Прилегающая территория благоустроена и озеленена.

Проектными решениями предусмотрено (в границах работ):

- пересадка кустарников и цветника, удаление газона;
- срезка растительного грунта:
 - с последующей передачей на площадки складирования УП «Минскзеленстрой» (избыточный грунт при уширении тротуара и переносе бортов);
 - с хранением во временном отвале с последующим использованием при восстановлении газона (при переустройстве бортов);
- разборка с последующим восстановлением покрытия проезда - из двухслойного щебеночного асфальтобетона (при переустройстве борта проезда);
- разборка покрытий площадки перед входной группой и тротуара из крупноразмерной бетонной плитки с последующим восстановлением - из мелкогабаритной бетонной плитки;
- организация рельефа - с целью обеспечения нормативных уклонов при переустройстве площадки перед входной группой и тротуара;
- демонтаж и установка бетонных бортовых камней;
- восстановление газона посевом газонных трав с подсыпкой растительного грунта.

Таксационная характеристика существующих объектов растительного мира сверена с натурными данными 10.02.2025 УП «Зеленстрой Московского района г. Минска»; лист 6 ГП.

По результатам рассмотрения:

- предусмотрена подрезка углов площадки перед входной группой и поворотной площадки съезда в местах примыкания их к тротуару для удобства пешеходов и сохранения газона от вытаптывания;
- откорректирован узел устройства поворотной площадки съезда с тротуара на проезд с учетом высоты заделки бетонного бортового камня в бетонное основание.

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц разработаны на основании отдельных требований

заказчика, установленных в задании на разработку проектной документации, и с учетом требований СН 3.02.12-2020 - предусмотрено:

- уменьшение:
 - до 0,02 м перепада высот перед площадкой крыльца входа для свободного въезда инвалидной коляски (п. 2.12 таблицы А.1);
 - до 48‰ вместо 70 продольного уклона пешеходного пути движения по площадке перед входной группой (п. 1.2 таблицы Г.1);
- изменение места расположения съезда с тротуара на проезд - без перепада высот и изменения ширины проезжей части с устройством:
 - поворотной площадки размерами в плане 1,50x1,50(м) - для свободного изменения направления движения (п. 5.4.9 СН 3.03.06-2022);
 - уклонов, не превышающих нормативные (60‰ - продольные и 20‰ - поперечные) (п. 1.2 таблицы Г.1 СН 3.02.12-2020; п. 4.22 ТКП 45-3.02-6-2005);
- устройство покрытий из бетонной плитки (эффективной длиной 0,80 м), контрастирующих фактурой и цветом с основной поверхностью, - перед началом съезда с тротуара на проезд и ступенями крыльца входа.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.2. Архитектурно-строительные решения

Обследованием, выполненным ООО «КонтинентПроектСтрой» в ноябре 2024 г., установлено:

-существующее крупнопанельное здание жилого дома 1999 года постройки – 9- 10-этажное, 5-секционное, с техническим подпольем и чердаком;

- уровень ответственности здания – II (ГОСТ 27751-88);
- конструктивная схема здания – бескаркасная, с несущими стенами;
- наружные стены – трехслойные панели толщиной 300 мм;
- внутренние стены – железобетонные панели толщиной 140 мм;
- лестничные марши и площадки – сборные железобетонные;
- обследуемая 2-я секция оборудована пассажирским лифтом;
- 1-я остановка лифта – на 1-м этаже (на отметке 0,000);

-помещения 2-й секции:

- тамбур входа (на отметке -1,320) – размером в плане ~1,87x1,18 м;
- лестничная клетка – с размером ~2,46x6,88 м;
- пригласительный лестничный марш (с отметки -1,305 на отметку 0,000) – шириной ~1,18 м, огражден продольной стеной лестничной клетки (с одной стороны) и металлическим решетчатым ограждением (с другой); на продольной стене лестничной клетки установлен поручень; почтовые ящики на стене под маршем;

- размеры лестничных площадок:
 - ~2,09x2,46 м – перед пригласительным лестничным маршем;
 - ~2,09 x2,46 м – перед входом в лифт;
- двери (в границах работ):
 - наружная (оборудована домофонной связью) – двупольная металлическая (со смотровым окном размером 770x340 (h) мм расположенным на высоте 1,5 м), ширина большего полотна ~0,79 м;
 - тамбурная – двупольная деревянная (со смотровым окном 450x450 (h) мм расположенным на высоте 1,3 м от низа полотна), ширина большего полотна ~0,79 м;
 - входная в общий коридор квартир с квартирой № 49 – металлическая однопольная, смотровое окно – отсутствует; ширина проема – ~850 мм (в свету);
 - дверной проем шахты лифта шириной 0,7 м;
- стены и перегородка – окрашены;
- покрытия полов – из мозаичного бетона; перепад полов тамбура входа и площадки перед пригласительным лестничным маршем – 15 мм;
- крыльцо входа 2-й секции – сборная железобетонная площадка (на отметке -1,320); ступени - отсутствуют;
- решетка для вытирания подошв ног – отсутствует;
- несущие и ограждающие конструкции здания (в границах обследуемого объема) находятся в удовлетворительном состоянии; категория технического состояния – II (СН 1.04.01-2020).

Проектными решениями предусмотрено (для 2-й секции):

- демонтаж:
 - наружного металлического дверного блока, деревянной тамбурной двери;
 - дверного блока входа в общий коридор квартир с квартирой № 49;
 - металлического поручня;
- крепление направляющих устанавливаемой подъемной платформы наклонного перемещения к продольной стене лестничной клетки (в границах пригласительного лестничного марша) – распорными анкерами (с использованием вибропрокладок);
- установка:
 - наружного металлического дверного блока (по СТБ 2433-2015) – двупольного (с восстановлением домофонной связи), частично остекленного, с заполнением из безопасного многослойного стекла; с установкой приборов самозакрывания типа (ЗД1);
 - тамбурного деревянного блока (по СТБ 2433-2015) – двупольного, частично остекленного, с заполнением из безопасного многослойного стекла; с установкой приборов самозакрывания типа (ЗД1);

- однопольного деревянного дверного блока в общий коридор квартир с квартирой № 49; с противоударной полосой 300 мм в нижней части полотна; частично остекленного, с заполнением из безопасного многослойного стекла;

- восстановление наружных и внутренних откосов (после установки дверей) – цементными составами с окраской акриловыми красками (в тон существующей отделки);

- ремонт пола в тамбуре входа (исключающий перепад отметок полов) с покрытием из керамической плитки и внутренней отделки (в границах работ); оценочная группа покрытия, характеризующая степень противоскольжения – С9 (по СН 5.09.01-2020).

По результатам рассмотрения:

- исключено:

- устройство стеклосетки под штукатурку откосов (СП 1.03.01-2019);
- ссылки на отмененные ТНПА (Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 08.10.2008 № 1476);
- прибор самозакрывания тамбурного дверного блока (п. 7.2.9 СН 2.02.05-2020);

- в материалах обследования и проектных решениях приведены в соответствие отметки площадок: перед крыльцом, крыльца, тамбура, перед пригласительным лестничным маршем.

2.2.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц разработаны на основании отдельных требований заказчика, установленных в задании на разработку проектной документации, и с учетом требований СН 3.02.12-2020 – предусмотрено:

- установка:

- складной подъемной платформы открытого типа наклонного перемещения размером в плане 0,8х1,0 м (1,39) м (принята в качестве аналога «НоваСтар») – для подъема с уровня площадки перед пригласительным лестничным маршем на лестничную площадку перед входом в лифт (для инвалида-колясочника, проживающего в квартире № 49 на 4-м этаже 2-й секции);
- на входе универсальной таблички со шрифтом Брайля на высоте 1,5 м от уровня площадки крыльца;
- решетки для чистки подошв обуви (заподлицо с поверхностью площадки крыльца) с просветом ячеек – не более 15 мм (таб. А1, п. 2.2 СН 3.02.12-2020);
- наружной двери металлической и тамбурной деревянной – шириной большего полотна $\geq 0,9$ м, со смотровым окном на высоте 0,9 м от низа дверного полотна (остекление – из многослойного безопасного

стекла), дверными ручками (контрастирующими с дверными полотнами) на высоте 0,8...1,1 м от уровня пола, прибором для самозакрывания, с фиксацией положений «открыто» и «закрыто»; максимальное усилие при открывании – не более 25 Н; пороги высотой не более 0,02 м;

- речевых информаторов с дистанционным управлением – над наружной (на входе) дверью 2-й секции, в тамбуре;

- обозначение нижней и верхней ступеней пригласительного лестничного марша – контрастной (сигнальной) краской;

- устройство тактильной плитки (квадрат 500х500 мм) под кнопкой вызова (п. 4.4 СН 3.02.12-2020);

- обозначение на площадке тактильной полосы эффективной шириной – 400 мм выполненной из тактильной плитки; окраска последней ступени марша крыльца сигнальной краской (желтого цвета).

Отступления от требований норм ТНПА согласованы Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь – выписка из протокола № 142 заседания комиссии по рассмотрению вопросов о согласовании (отказе в согласовании) отступлений от требований норм ТНПА, одобренного постановлением коллегии Минстройархитектуры от 19.05.2023 № 127 (письмо от 29.05.2023 № 02-3-05/6827):

- п. 3.1 таблицы Б.1 приложения Б СН 3.02.12-2020 – в части ширины дверного проема лифта.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.3. Электроснабжение

Текстовой частью раздела и актом технического обследования сетей электроосвещения и силового электрооборудования установлено:

- в электрощитовой жилого дома на 1-м этаже установлено ВУ, РУ;

- учет электроэнергии – общий, счетчиками, расположенными в ВУ здания;

- существующая система заземления – типа TN-C-S.

Проектными решениями предусмотрено:

- электроснабжение подъемной платформы с механизмом аварийного спуска от щита AQ1, запитанного от существующего ВУ жилого дома;

- установка:

- автоматического выключателя в существующем ВУ;

- щита силового AQ1 с автоматическими выключателями на вводе и отходящих групповых линиях;

- освещение места установки подъемной платформы светодиодным светильником с акустическим датчиком и блоком аварийного питания;

- учет электроэнергии – счетчиком, устанавливаемым в щите AQ1;
- проходы кабелей через стены в гильзах с заделкой зазоров легкоудаляемой массой из негорючего материала;
- установка дифференциального автоматического выключателя на ток срабатывания 30 мА и время срабатывания 100 мс – для дополнительной защиты людей от поражения электрическим током на групповой линии;
- устройство:
 - групповой силовой сети кабелями марок ВВГнг(А)-LS и ВВГнг(А)-FRLS;
 - основной системы уравнивания потенциалов – РЕ проводником в составе кабеля;
- заземление всех металлических нетоковедущих частей электрооборудования.

Электроприемники подъемной платформы приняты III категории надежности электроснабжения.

Расчетная электрическая мощность – 0,8 кВт.

Напряжение электрической сети – 230 В, 50 Гц.

Система защитного заземления – типа TN-C-S.

По результатам рассмотрения:

- предусмотрена установка однофазного счетчика учета электроэнергии (типа СЕ208ВУ) вместо трехфазного (п. 15.1 СН 4.04.01-2019);
- на плане расположения указана нормируемая освещенность (п. 6.1.2 ГОСТ 21.608-2021);
- откорректировано значение уставки аппарата защиты распределительной линии – 25 А вместо 32, согласно расчетному значению тока (п. 10.5 СН 4.04.01-2019).

2.4. Противопожарные решения

Обследованием установлено:

- существующее здание жилого дома возведено с пожарно-техническими характеристиками (по СН 2.02.05-2020):
 - класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3;
 - степень огнестойкости – II;
- эвакуация людей выполнена по лестничной клетке типа Л1 с выходом наружу.

Проектными решениями предусмотрено (для 2-й секции):

- скрытая прокладка (в штрабе) электрических кабелей в объеме лестничной клетки для электропитания подъемной платформы;
- заполнение зазоров негорючими материалами на всю толщину в местах пересечения электрическими кабелями конструкций перекрытия.

Отступления от требований норм ТНПА согласованы Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь – выписка из протокола № 142 заседания комиссии по рассмотрению вопросов о согласовании (отказе в согласовании) отступлений от требований норм ТНПА, одобренного постановлением коллегии Минстройархитектуры от 19.05.2023 № 127 (письмо от 29.05.2023 № 02-3-05/6827):

-п. 7.4.10, пункта 7 СН 2.02.05-2020 – в части установки оборудования на лестничной клетке на высоте ниже 2,2 м и уменьшения ширины эвакуации лестничного марша при работающей платформе.

По результатам рассмотрения:

-предусмотрено устройство системы пожарной сигнализации безадресного типа (в качестве компенсирующего мероприятия согласно письму Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.05.2023 № 02-3-05/6827);

-установка прибора приемно-контрольного пожарного в металлическом ящике – в объеме лестничной клетки;

-размещение пожарных:

•дымовых извещателей – под лестничными площадками 2-го этажа;

•ручного извещателя – на стене в уровне площадки лестницы;

-подключение шлейфами радиального типа из кабелей марок КСВВ – пожарных извещателей к прибору сигнализации;

-блокировка прибора пожарной сигнализации с аппаратурой управления подъемной платформой – для обеспечения возвращения платформы на посадочную площадку и удержания ее на посадочной площадке при пожаре;

-электропитание функциональных блоков по I категории обеспечения надежности – от аккумуляторной батареи и электрической сети переменного тока на напряжении 220 В;

-заземление металлических нетоковедущих частей функциональных блоков системы.

2.5. Охрана окружающей среды

Существующее здание жилого дома № 91 по ул. Слободская расположено в Московском административном районе г. Минска.

В соответствии с регламентами «Генерального плана города Минска с прилегающими территориями в пределах перспективной городской черты», утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165, земельный участок расположен:

-на территории зоны жилой многоквартирной застройки города Минска (168 Жм);

-за пределами водоохранных зон поверхностных водных объектов;

-за границами зон санитарной охраны водозаборов (письмо УП «Минскводоканал» от 19.03.2025 № 24-1-8/52).

Согласно заключению о степени засоренности плодородного слоя почвы жизнеспособными семенами борщевика Сосновского, утвержденному 30.08.2024 директором ГНУ «Институт экспериментальной ботаники имени В.М. Купревича НАН Беларуси», плодородный слой почвы не содержит жизнеспособных семян борщевика Сосновского.

Перед началом производства работ предусмотрена срезка растительного грунта:

- с дальнейшей частичной передачей на площадки складирования УП «Минскзеленстрой»;
- с хранением во временном отвале с последующим использованием при восстановлении газона.

На существующей территории произведена инвентаризация объектов растительного мира. Таксационная характеристика объектов растительного мира сверена с натурными данными 10.02.2025 УП «Зеленстрой Московского района г. Минска» (на листе 6 ГП).

Проектом предусмотрены мероприятия по обращению с объектами растительного мира, попадающими в границу производства работ; защитные мероприятия от повреждений при производстве работ для сохраняемых зеленых насаждений – устройство ограждения инвентарными щитами. Восстановление газона предусмотрено посевом трав с добавлением растительного грунта.

Компенсационные мероприятия за удаляемые объекты растительного мира рассчитаны согласно Положению о порядке определения условий осуществления компенсационных мероприятий, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.10.2011 № 1426.

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

Определены ориентировочные объемы образования отходов.

Предусмотрены мероприятия по передаче отходов для повторного использования в соответствии с требованиями законодательства по обращению с отходами.

По результатам рассмотрения:

-откорректирован расчет компенсационных выплат за удаляемый газон (Положение о порядке определения условий осуществления компенсационных мероприятий (п. 11), утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.10.2011 № 1426).

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) – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;

-максимальная численность работающих – 5 человек;

-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 362 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.

Разработан строительный генеральный план.

Для обеспечения строительства объекта предусмотрены решения по временной инженерно-транспортной инфраструктуре:

-подъезд – существующий с покрытием из асфальтобетона;

-электроснабжение – от существующих сетей;

-водоснабжение – от существующих сетей;

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

Потребность в основных машинах и механизмах

Основные машины и механизмы: средства малой механизации, грузовой автотранспорт с манипулятором.

Методы производства работ

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

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. 27), 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 – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;
- максимальная численность работающих – 5 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 352 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 – 61,711 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 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 02.05.2024 № 37 (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» (далее – ИСС ГИС «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 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 увеличение показателя сметной стоимости строительства на дату начала разработки сметной документации в размере – 1,532 тыс. руб., что составляет 2,48% 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 – 63,243 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2025 г.).

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.

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 и изыскательские работы

Представленная стоимость проектных и изыскательских работ по исполнительной сводной смете составляет – 8,014 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2025 г.), из них:

- проектные работы – 7,643 тыс. руб.;
- инженерно-геодезические изыскания – 0,371 тыс. руб.

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.

Стоимость инженерно-геодезических изысканий определена в соответствии со Сборником СЦ 19-2012, утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28.08.2012 № 267.

Формирование стоимости проектных работ осуществлено по индивидуальным нормам затрат трудовых ресурсов, разработанным проектной организацией на основании экспертной оценки специалистов.

По результатам рассмотрения:

- при расчете стоимости проектных работ индивидуальные трудозатраты приведены в соответствие с выполненным объемом работ по разделам проекта.

Стоимость проектных и изыскательских работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 6,716 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2025 г.), из них:

- проектные работы – 6,345 тыс. руб.;
- инженерно-геодезические изыскания – 0,371 тыс. руб.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Величина показателей	
			До модернизации	После модернизации
1	Общая площадь здания	м ²	11 587	11 587
2	Строительный объем здания	м ³	43 178	43 178
3	Сметная стоимость строительства на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2025 г.)	тыс. руб.	–	63,243

4. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Модернизация многоквартирного жилого дома № 91 по улице Слободская 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 – 63,243 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2025 г.).

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

5. ПОДПИСИ

Заместитель директора

Начальник управления
государственной экспертизы проектов

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

Главный эксперт
по нормоконтролю



Т.И. Подоляко

Ю.Г. Савицкий

В.А. Толочная

А.М. Пшенова-Гайдук