



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГПА ВУ/112 4.0019
BSCA ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 08.05.2026

№ 221-60/26

Объект строительства:

«Модернизация системы противодымной защиты в жилом доме № 104 по ул. Лобанка в г. Минске»

Объект государственной строительной экспертизы:

строительный проект при одностадийной разработке проектной документации

Шифр проекта:

05/12/25-1Пр

Заказчик (застройщик):

Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство № 2 Фрунзенского района г. Минска»

Генпроектировщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Бюро комплексного проектирования»

Вид строительства:

модернизация

Место расположения объекта:

г. Минск, Фрунзенский район

Строительство финансируется:

в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет – 368,100 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 декабря 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа директора КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» от 05.11.2025 № 277 – о выполнении проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по объекту;

задания на проектирование, утвержденного 26.12.2025 директором КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» и согласованного 26.12.2025 заместителем генерального директора по эксплуатации жилищного фонда и производственным вопросам ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

дополнения № 1 к заданию на проектирование, утвержденного 16.04.2026 директором КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» и согласованного 16.04.2026 заместителем генерального директора по эксплуатации жилищного фонда и производственным вопросам ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-технических условий КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» от 16.02.2026 № 09-14/87, согласованных 19.02.2026 главным инженером РЭС-6 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго» – на электроснабжение;

-письма КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» от 13.01.2026 № 09-14/10 – о передаче в установленном порядке отходов металла; расстоянии вывоза смешанных строительных отходов и отходов кабелей;

-актов:

- технического освидетельствования систем автоматической пожарной сигнализации, противодымной защиты, оповещения о пожаре и управления эвакуацией (АПС, ПДЗ и СО) от 31.03.2025, подписанных представителями КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» и ОАО «Беллифт»;

- общего планового (весеннего) технического осмотра здания от 18.04.2025, утвержденного директором КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска»;

-дефектных актов:

- осмотра электроснабжения, молниезащиты и заземления, утвержденного 14.01.2026 заместителем главного инженера КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска»;

- осмотра технического состояния противодымной вентиляции, утвержденных 14.01.2026 заместителем директора по эксплуатации жилищного фонда КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска»;

-технического паспорта на многоквартирный жилой дом (составлен по состоянию на 12.08.2002);

-заключения о техническом состоянии строительных конструкций по объекту, выполненного ООО «Бюро комплексного проектирования» в декабре 2025 г. (договор № 05/12/25-1Пр).

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- управления по архитектуре и строительству администрации Фрунзенского района г. Минска (письмо от 20.02.2026 № 257);

•КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» (письма от 06.03.2026 № 09-14/128 и от 17.04.2026 № 09-14/221).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена замена оборудования систем противодымной защиты (вентиляции), пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре с установкой (согласно требованиям действующих технических нормативных правовых актов) нового функционального оборудования в здании жилого дома № 104 по ул. Лобанка в г. Минске.

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

В соответствии с предметом госстройэкспертизы согласно приложению 1 к Положению о порядке проведения государственной строительной экспертизы градостроительных проектов, проектной документации, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.09.2016 № 791, материалы обследований технического состояния строительных конструкций и инженерных систем оценке не подвергались. Осуществлялась оценка выполнения при разработке проектной документации выводов и рекомендаций по результатам проведенных обследований.

В рассмотрении проектной документации принимали участие:

Общая часть - эксперт	А.А. Швед
Архитектурно-строительные решения - эксперт	С.А. Лукьянова
- эксперт	Е.С. Жуковская
Противодымная вентиляция - эксперт	Т.Н. Молодыханова
Электроснабжение - специалист	В.Е. Санюк
Противопожарные решения - эксперт	А.А. Швед
Охрана окружающей среды - эксперт	Е.Г. Марук
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - эксперт	Н.А. Черепович
Проектные работы - эксперт	С.В. Синицкая
Технико-экономические показатели - эксперт	А.А. Швед

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Архитектурно-строительные решения

Обследованием, выполненным ООО «Бюро комплексного проектирования» в декабре 2025 г., установлено:

-существующее 94-квартирное здание многоквартирного жилого дома 2002 года постройки – 12-этажное, 2-секционное (с незадымляемыми лестничными клетками типа Н1), с техническими подпольем и чердаком;

- здание оборудовано: пассажирскими лифтами, мусоропроводом, изолированными лестничными клетками, имеющими выход на общие переходные лоджии на каждом этаже;
- конструктивная схема здания – бескаркасная, с несущими продольными и поперечными стенами и жесткими дисками перекрытий;
- уровень ответственности здания – II (ГОСТ 27751-88);
- наружные стены – из керамзитобетонных панелей;
- внутренние стены – из сборных железобетонных панелей;
- перекрытия – из аглопоритобетонных панелей;
- покрытие – из сборных керамзитобетонных плит;
- лестничные марши и площадки – сборные железобетонные;
- крыша – чердачная с «теплым» техническим чердаком, малоуклонная с рулонной кровлей и внутренним водоотводом;
- вентиляторы расположены в помещениях ПДЗ-1 (в техническом чердаке) и установлены на пружинных опорах по бетонному основанию;;
- шахты дымоудаления – из сборных железобетонных панелей;
- на кровле расположены:
 - надстройки лестнично-лифтовых блоков с наружными стенами из керамзитобетонных панелей толщиной 300 мм и покрытием из аглопоритобетонных панелей; кровля – малоуклонная рулонная по цементно-песчаной стяжке и разуклонке из керамзитового гравия;
 - вытяжные части вентиляторов с металлическими дефлекторами;
 - воздухозаборные шахты;
 - вытяжные части канализационных стояков;
- помещения:
 - ПДЗ-1 размещено (в уровне технического чердака) смежно с лестничными клетками, машинными помещениями лифтов;
 - ПДЗ-2 расположены на 1-м этаже, под площадками лестниц;
 - электрощитовой размещено на 1-м этаже во 2-й секции смежно с жилой комнатой квартиры;
- внутренние поверхности стен и перегородок (лифтовых холлов и коридоров общего пользования) и помещений (в границу работ) – оштукатурены и окрашены;
- двери:
 - помещений ПДЗ-1 и ПДЗ-2 – металлические;
 - в лифтовых холлах, лестничной клетке, в тамбурах – деревянные щитовые с остеклением (в отдельных дверях стекла заменены на фанеру либо ДВП);
- полы (в границе работ) – цементно-песчаная стяжка;
- состояние строительных конструкций здания в местах расположения оборудования системы дымоудаления – удовлетворительное, II категория технического состояния (по СН 1.04.01-2020).

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж:

- виброизоляторов (пружин) демонтируемых вентиляторов с установкой новых (учтены в разделе «Противодымная вентиляция»), с креплением анкерами к существующим фундаментам;
- дверных блоков в помещениях: ПДЗ-1, ПДЗ-2, выходов из коридоров общего пользования в лифтовые холлы (поэтажно);

-замена существующих дверей на новые:

- двупольные деревянные частично остекленные (по СТБ 2433-2015), шириной больших полотен $\geq 0,9$ м с противоударными полосами (в нижней части полотен с двух сторон), отверстиями для установки обратных клапанов (на высоте 350 мм от низа полотен) и порогами высотой не более 20 мм – в лифтовых холлах;
- металлическую (по СТБ 2433-2015) – в воздухозаборной шахте на техническом чердаке;
- металлические противопожарные 2 типа (по СТБ 1394-2003) – в помещениях ПДЗ-1;

-в помещениях ПДЗ-1, ПДЗ-2:

- ремонт внутренней отделки стен и потолков;
- замена металлических вентиляционных решеток и люков;

-ремонт:

- вертикальных и горизонтальных стыков панелей шахт дымоудаления – ремонтными составами;
- покрытия бетонных полов помещений ПДЗ-1, ПДЗ-2 и воздухозаборных шахт с грунтованием поверхности (глубокого проникновения для бетонных полов); оценочная группа покрытий, характеризующая степень противоскольжения – С10 (по СН 5.09.01-2020);

-разборка участка кровли надстроек лестнично-лифтовых блоков для устройства узла прохода воздуховода Ø500 мм через кровлю с последующим восстановлением по существующему положению;

-антикоррозийная защита металлических конструкций – лакокрасочное и цинковое (нанесенное в заводских условиях) покрытия.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Проектом, в соответствии с заданием на проектирование, мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц не предусматриваются.

2.2. Противодымная вентиляция

Обследованием, выполненным ООО «Бюро комплексного проектирования» в декабре 2025 г., актом технического освидетельствования систем автоматической пожарной сигнализации, противодымной защиты, оповещения о пожаре и управления эвакуацией, дефектными актами установлено:

-здание жилого дома оборудовано системами противодымной вентиляции:

- с удалением продуктов горения при пожаре из общих коридоров 1...12-го этажей (в двух секциях) через дымовые клапаны с защитными решетками, установленные в дымоприемных отверстиях шахт дымоудаления (не менее EI 30);
- с размещением в отдельных приточной и вытяжной венткамерах (на отметке +33,750) вентиляторов дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов;

-воздуховоды, вентиляторы дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха не обеспечивают требуемую герметичность, физически изношены; дымовые клапаны расположены на не нормативной высоте от уровня пола (1,65 м) – в неудовлетворительном состоянии.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж существующих: вентиляторов дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха, воздуховодов, дымовых клапанов;

-установка:

- дымовых клапанов размером 600х600 мм с пределом огнестойкости не менее Е 30 – в дымоприемные отверстия существующих шахт дымоудаления из общих коридоров 1...12-го этажей (двух секций) на высоте от уровня пола – 1,7 м;
- радиальных вентиляторов дымоудаления (ДВ1 и ДВ2) в огнестойком исполнении (120 минут), с температурой перемещаемой среды (400 °С) – в отдельных существующих вытяжных венткамерах противодымной вентиляции (на отметке +33,750);
- радиальных вентиляторов подачи (подпора) наружного воздуха (ДП1 и ДП2) в обычном исполнении – в отдельных существующих приточных венткамерах противодымной вентиляции (на отметке +33,750);
- обратных клапанов:
 - у вентиляторов дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов;
 - в дверных полотнах (низ на отметке 0,3 м от пола – учтено в комплекте чертежей марки АР) между общими коридорами и лифтовыми холлами для снятия избыточного давления (на каждом этаже);

-организация воздухозабора наружного воздуха – на расстоянии более 5,0 м от выброса дымовых газов;

-выброс продуктов горения – на высоте не менее 2 м от уровня горючей кровли;

-прокладка воздуховодов из листовой оцинкованной стали толщиной 1,0 мм класса герметичности «В» – для систем противодымной защиты.

По результатам рассмотрения:

-указано:

- предел огнестойкости дымовых клапанов (Е 30) – на планах и схеме ДВ1 (п. 5.14.в СН 2.02.07-2020); листы 3...5, 8 ПДЗ-1;

- о выбросе продуктов горения – над кровлей из негорючих материалов на высоте 1 м вместо выброса – на высоте не менее 2 м от уровня горючей кровли (п. 5.14 СН 2.02.07-2020);

-откорректировано климатическое исполнение для ДП1 и ДП2 – У2 вместо У1 с учетом мест установки в помещениях венткамер ПДЗ-1; на листах 1, 4, 7 ПДЗ-1.

2.3. Электроснабжение

Актом общего планового технического осмотра здания и дефектным актом, установлено:

-электроснабжение здания жилого дома осуществляется от ТП-3257 кабельными линиями марки ААБ-4х150 мм² – в удовлетворительном состоянии;

-вводное (ВУ) и распределительное (РУ) устройства расположены в электрощитовой на 1-ом этаже; находятся в удовлетворительном состоянии;

-силовой щит с устройством АВР (ЩС-АВР) находится в неудовлетворительном состоянии и требует замены;

-питающие, распределительные и групповые линии системы ПДЗ находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют замены;

-системы уравнивания потенциалов и молниезащиты – отсутствуют;

-повторное заземление на вводе – присутствует (в удовлетворительном состоянии).

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

Система заземления электроустановки – типа TN-C.

Проектными решениями предусмотрено (в границах работ):

-демонтаж существующего электрооборудования, прибора учета и распределительной сети системы ПДЗ;

-электроснабжение системы ПДЗ по существующей схеме;

-установка:

- проектируемого силового щита с устройством АВР (ЩС-АВР) на месте демонтируемого;

- электронного электросчетчика в щите (ЩС-АВР) (с возможностью передачи сигнала по радиointерфейсу в существующую систему АСКУЭ в ТП-3257);

-подключение силового щита (ЩС-АВР) к ВУ;
-устройство распределительных и групповых сетей кабелями марки ВВГнг(А)-FRLS открыто в металлических трубах, металлических и ПВХ коробах;

-заземление всех металлических нетоковедущих частей электрооборудования;

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

По степени надежности электроснабжения потребители системы дымоудаления и подпора воздуха, системы пожарной сигнализации жилого дома относятся к I категории.

Расчетная электрическая мощность – 21,3 кВт.

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

Система заземления – типа TN-C-S.

По результатам рассмотрения:

-указан класс пожароопасных зон (помещений кладовых – П-IIа) в соответствии с гл. 7.4 ПУЭ 6-е издание; листы 6, 7 ЭМ;

-проектные решения согласованы с филиалом «Госэнергогазнадзор» и филиалом «Энергосбыт» РУП «Минскэнерго» (п. 6 технических условий на электроснабжение КУП «ЖКХ Фрунзенского района г. Минска» от 16.02.2026 № 09-14/87).

2.4. Противопожарные решения

Обследованием, выполненным ООО «Бюро комплексного проектирования» в декабре 2025 г., актами технического освидетельствования систем автоматической пожарной сигнализации, противодымной защиты, оповещения о пожаре и управления эвакуацией (АПС, ПДЗ и СО) установлено:

-существующее здание жилого дома класса функциональной пожарной опасности – Ф1.3 (по СН 2.02.05-2020);

-эвакуация людей предусмотрена через коридоры общего пользования, ведущие через лифтовые холлы в незадымляемые лестничные клетки типа Н1 и наружу непосредственно;

-жилой дом оборудован:

•системами:

••вытяжной противодымной вентиляции для удаления продуктов горения при пожаре из коридоров общего пользования на этажах;

••приточной противодымной вентиляции подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов при пожаре;

- пожарной сигнализации, оповещения о пожаре (согласно акту технического освидетельствования – оборудование имеет физический износ);
- пассажирскими лифтами;
- домофонами.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж существующего оборудования управления противодымной защитой;

-замена существующих:

•дверей на новые:

•оборудованные приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах – на выходах из коридоров общего пользования в лифтовые холлы на этажах;

•противопожарные 2 типа (по СТБ 1394-2003) – на входах в существующие помещения ПДЗ-1, в надстройках лестнично-лифтовых блоков;

•клапанов дымоудаления на новые с пределом огнестойкости не менее Е 30 – в дымоприемных отверстиях шахт дымоудаления;

-установка:

•приборов управления дымоудалением, блоков управления силовым оборудованием, шкафов управления и автоматики, оборудования для передачи данных о пожаре, неисправности на пункт диспетчеризации пожарной автоматики МЧС и источника резервного питания – в помещениях ПДЗ;

•функциональных блоков управления дымоудалением в металлических ящиках – в коридорах общего пользования на 1, 3, 5, 7, 9 и 11-м этажах;

•оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией типа СО-1;

•обратных клапанов в дверных полотнах дверей лифтовых холлов для возмещения объемов удаляемых продуктов горения из коридоров общего пользования на этажах;

-размещение:

•пожарных:

•дымовых извещателей – на потолках коридоров общего пользования;

•оповещателей (звуковых и световых указателей «Выход») – над дверными проемами выходов из коридоров общего пользования в лифтовые холлы, из лифтовых холлов в тамбуры при наружных воздушных зонах незадымляемых лестничных клеток, выходов наружу;

•устройств:

•дистанционного пуска дымоудаления, опробования клапанов дымоудаления – в коридорах общего пользования на

этажах;

- ручного пуска оповещения людей о пожаре – перед выходами на наружные воздушные зоны незадымляемых лестничных клеток, наружу;

- сигнализаторов контроля рабочего давления (тяги) – в шахтах дымоудаления;

-подключение:

- шлейфами радиального типа из кабеля марки КСВВ – пожарных извещателей к функциональным блокам управления дымоудалением;

- линиями радиального типа из кабелей марок МКШ и КСВВ – клапанов дымоудаления к функциональным блокам управления дымоудалением для их автоматического открывания при пожаре и контроля положения;

- соединительными линиями из кабеля марки МКШ – оповещателей к блокам управления для их автоматического включения при пожаре;

- соединительными линиями кольцевого типа из кабелей марки КПСЭнг(А)-FRLS – для обеспечения информационного обмена между функциональными блоками системы дымоудаления и передачи управляющего напряжения в шкафы управления и автоматики для пуска вентиляторов дымоудаления и подачи наружного воздуха (подпора) в шахты лифтов;

- электропитающими линиями кольцевого типа из кабелей марки КПСЭнг(А)-FRLS – для подключения функциональных блоков к источнику резервного питания;

-блокировка функциональных блоков управления дымоудалением с аппаратурой управления: лифтами – для их перевода в режим «пожарная опасность», домофонами – для их разблокирования при пожаре;

-электропитание функциональных блоков по I категории обеспечения надежности: от источников резервного питания (с аккумуляторными батареями), присоединяемых к проектируемой групповой электрической сети кабелем марки ВВГнг(А)-FRLS;

-технические требования:

- к пожарной опасности материалов (по ГОСТ 12.1.044-2018, ГОСТ 30244-94, ГОСТ 30402-96 и ГОСТ 30444-97) для восстановления отделки стен после замены клапанов дымоудаления в общих коридорах, стен и покрытий пола после замены дверных блоков в лифтовых холлах;

- по применению оборудования, функционирующего в системе противоподымной защиты, имеющего подтверждение соответствия разделам 3, 4 ТР ЕАЭС 043/2017.

В составе проекта разработано техническое задание заказчику на присоединение функциональных блоков управления дымоудалением к аппаратуре управления лифтами и домофоном.

По результатам рассмотрения:

-в текстовой части приведено указание об выделении помещений ПДЗ-1 существующими перегородками и перекрытием, по своим характеристикам сопоставимым с противопожарными перегородками 1 типа и перекрытием 3 типа, подтверждающее необходимость установки противопожарных дверей на входах (п. 5.15 СН 2.02.07-2020; п. 8.1.40 СН 2.02.05-2020);

-предусмотрена установка светового указателя обозначающего маршрут движения при эвакуации в месте поворота общих коридоров в вестибюли на 1-м этаже (п. 12.12.13 СН 2.02.03-2019);

-исключена установка пожарных оповещателей над дверным проемами ведущими из лифтовых холлов в тамбуры на 1-м этаже (п. 7.2.6 СН 2.02.05-2020; п. 12.12.13 СН 2.02.03-2019).

2.5. Охрана окружающей среды

В ходе производства работ образуются строительные отходы.

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

Определены ориентировочные объемы образования отходов.

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

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.6. Организация строительства

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

-продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ), установленная заказчиком, – 3,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;

-максимальная численность работающих – 4 человека;

-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 2941 чел.-ч.

Раздел проектной документации разработан с учетом требований к его составу и содержанию, установленных приложением К СН 1.02.02-2023 «Состав и содержание проектной документации», требований СН 1.03.04-2020 «Организация строительного производства».

Организационно-технологической схемой строительства объекта, составленной разработчиком проектной документации, определена технологическая последовательность выполнения работ в целях обеспечения

принятой продолжительности строительства (в части выполнения комплекса строительно-монтажных работ). В этих целях разработан календарный план строительства.

В составе раздела разработан строительный генеральный план.

Для обеспечения строительства объекта предусмотрены решения по временной инженерно-транспортной инфраструктуре (задание на проектирование, п. 24):

- 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: автомобильный кран (грузоподъемностью 10,0 т), лебедка электрическая (тяговым усилием 0,5 т), грузопассажирский мачтовый подъемник, средства малой механизации, грузовой автотранспорт.

Методы производства работ

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

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.

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

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

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

-продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ) – 3,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;

-максимальная численность работающих – 6 человек;

-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 3260 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 – 368,100 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 декабря 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 25.07.2025 № 85 (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 учтено льготирование по налогу на добавленную стоимость на все объемы работ в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138 «О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость».

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

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

Размер средств по главам 1–9 ССР 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 – 2,712 тыс. руб., что составляет 0,737% 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 – 365,388 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 декабря 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;

- 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.

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 – 8,871 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 декабря 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 НЗТ 8.01.00-2014, утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.06.2014 № 169.

Формирование стоимости разработки проектной документации осуществлено от стоимостных показателей строительства объекта.

По результатам рассмотрения:

-исключена стоимость сопутствующих работ, определенная по индивидуальным нормам трудовых ресурсов, в соответствии с п. 14 Методических указаний о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом НЗТ 8.01.00-2014;

-стоимость проектных работ откорректирована с учетом изменений, внесенных в проект по результатам государственной строительной экспертизы, откорректированным стоимостным показателям объекта.

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 6,822 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 декабря 2025 г.).

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Величина показателей		
			существующее положение	представлено на рассмотрение	по результатам рассмотрения
1	Вместимость, количество квартир	шт.	94	94	94
2	Строительный объем	м ³	26713,0	26713,0	26713,0
3	Площадь жилого здания	м ²	7141,1	7141,1	7141,1
3	Общая площадь квартир	м ²	5577,5	5577,5	5577,5
4	Сметная стоимость строительства в ценах на дату начала разработки сметы (1 декабря 2025 г.)	тыс. руб.	–	368,100	365,388

4. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Модернизация системы противодымной защиты в жилом доме № 104 по ул. Лобанка 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 – 365,388 тыс. руб. в ценах на дату начало разработки сметной документации (1 декабря 2025 г.).

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

5. ПОДПИСИ

Заместитель директора



Т.И. Подоляко

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

О.С. Дешко

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

Т.Н. Молодьянова

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук