



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 04.11.2025

№ 754-60/25

Объект строительства: «Капитальный ремонт жилого дома № 39 по пр. Независимости в г. Минске (1 подъезд)»

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

Шифр проекта: 251206808

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

Генпроектировщик: Закрытое акционерное общество «Гомельлифт»

Вид строительства: капитальный ремонт

Место расположения объекта: г. Минск, Центральный район

Строительство финансируется: в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства – 129,825 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа директора КУП «ЖКХ Центрального района г. Минска» от 02.06.2025 № 71-п – о разрешении проведения проектно-изыскательских и выполнения строительно-монтажных работ по объекту;

задания на разработку проектной документации, утвержденного 03.09.2025 директором КУП «ЖКХ Центрального района г. Минска» и согласованного 03.09.2025 первым заместителем генерального директора – главным инженером ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-предпроектной документации, разработанной в форме задания на разработку проектной документации;

-технических условий:

- ОАО «Беллифт» от 25.07.2025 № 07-37/129-Твн – на оснащение кабины лифта системой видеоконтроля;

- ОАО «Беллифт» от 29.07.2025 № 07-37/9131-Т – на диспетчеризацию лифта;

- КУП «ЖКХ Центрального района г. Минска» от 04.08.2025 № 79/2025-э, согласованных 15.08.2025 главным инженером РЭС-4 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго»;

-писем:

- КУП «ЖКХ Центрального района г. Минска»:

- от 22.09.2025:

- № 4-15/405 – об обращении с отходами и организацией строительно-монтажных работ;

- № 4-15/407 – о согласовании технических характеристик и типов применяемого оборудования, актуальной стоимости лифтового оборудования;

- от 24.10.2025 № 4-15/450 – о предельной стоимости строительства по объекту;

- государственного учреждения «Территориальный центр социального обслуживания населения Центрального района г. Минска» от 01.08.2025 № 12-03/1075 – об инвалидах-колясочниках и физически ослабленных лицах, проживающих в жилом доме (кв. № 8, 15);

- филиала «Минская городская телефонная сеть» РУП «Белтелеком» от 25.07.2025 № 19-1-9/7206 – о технической возможности подключения услуги «Создание сети сбора и передачи информации в системах телеметрии»;

- ОАО «Могилевлифтомаш»:

- от 26.08.2025 № 53/3781 – о стоимости лифтового оборудования с согласованием (на письме) заместителя главного инженера КУП «ЖКХ Центрального района г. Минска»;

- б/д № 53/4864 – о согласовании отступлений от альбома АТ-7.13-001АД МЛМ на установку лифта;

-заключения экспертной комиссии государственного предприятия «ДИЭКОС» к отчету по техническому диагностированию от 30.06.2025 № 04-ТО-2-Л.188-25 – для лифта с регистрационным № 24-32-5560;

-заключения экспертной комиссии ОАО «Беллифт» по техническому

диагностированию направляющих кабины и противовеса лифта от 16.07.2025 № н 10/07-2025 – для лифта с регистрационным № 24-32-5560;

-актов общего осмотра технического состояния, утвержденных директором КУП «ЖКХ Центрального района г. Минска»:

•02.07.2025 здания и наружных сетей;

•15.07.2025 сетей и устройств электрооборудования лифта;

-акта обследования сетей связи, утвержденного 15.07.2025 директором КУП «ЖКХ Центрального района г. Минска»;

-акта демонтажа оборудования по диспетчеризации лифта, утвержденного 15.07.2025 директором КУП «ЖКХ Центрального района г. Минска»;

-технического паспорта жилого здания, составленного 06.10.1971 (по состоянию на 18.02.1970);

-технического отчета по результатам обследования строительных конструкций лифтовой шахты и машинного помещения лифта по объекту, выполненного частным предприятием «Центр по обследованию зданий и сооружений» в августе 2025 г.

По разработанной документации представлены:

-согласования:

•администрации Центрального района г. Минска (согласование от 09.09.2025 № 241-С/241-25);

•КУП «ЖКХ Центрального района г. Минска» (письмо от 22.09.2025 № 4-15/406).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена замена одного лифта в 1-й секции здания жилого дома № 39 по пр. Независимости 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

Архитектурно-строительные решения - эксперт

Электроснабжение - внештатный специалист

Системы связи - эксперт

Противопожарные решения - эксперт

Охрана окружающей среды - эксперт

И.Е. Бычко

И.Е. Бычко

М.В. Мацкевич

В.Г. Астахов

А.А. Швед

Т.К. Курбацкая

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Архитектурно-строительные решения

Обследованием, выполненным частным предприятием «Центр по обследованию зданий и сооружений» в августе 2025 г., установлено:

- существующее кирпичное здание жилого дома 1950 года постройки – 5, 6, 8-этажное, многосекционное, с подземным этажом и «холодным» чердаком; высота этажей ~3,40 м; высота от пола последней остановки лифта до низа перекрытия шахты лифта 1-й секции (6-этажей) ~3,43 м;

- пассажирский лифт, грузоподъемностью 400 кг скоростью подъема 0,71 м/с, расположен в объеме лестничной клетки 1-й секции;

- шахта лифта имеет размеры в плане ~1,38x1,88 м и высоту 21,65 м;

- стены шахты лифта – из кирпичной кладки; толщина стен с дверными проемами ~400 мм; крепление направляющих противовеса – к горизонтальным поясам из металлических прокатных профилей, защемленных в стенах шахты лифта;

- дверные проемы в шахте лифта – размером 780x2050 (h) мм;

- прямок шахты лифта – глубиной 1,30 м; днище – из железобетонной плиты; пол с покрытием из цементно-песчаного раствора толщиной 50 мм;

- перекрытие шахты лифта – из монолитной железобетонной плиты толщиной 190 мм; конструкция пола отсутствует;

- машинное помещение лифта расположено над шахтой лифта;

- вход в машинное помещение лифта выполнен из лестничной клетки;

- высота подъема лифта – 17,00 м (6 остановок);

- расположение и размеры существующих закладных деталей в стенах шахты лифта частично соответствуют альбому строительного задания на установку лифта;

- состояние основных несущих конструкций шахты и машинного помещения лифта – удовлетворительное; дефектов, влияющих на несущую способность, не установлено; категория технического состояния обследуемых конструкций – II (по СН 1.04.01-2020).

Проектными решениями предусмотрено:

- демонтаж существующего пассажирского лифта и лифтового оборудования 1-й секции;

- устройство цементно-песчаного пола толщиной 50 мм с установкой закладных деталей – в прямке шахты лифта;

-установка металлических скоб – для спуска в приямок шахты лифта;
-крепление дверей, направляющих кабины лифта – к стенам шахты лифта при помощи химического крепежа;

-крепление направляющих противовеса – к существующим горизонтальным поясам из металлических прокатных профилей в стенах шахты лифта;

-установка дверей (шириной 650 мм) с ненормируемым пределом огнестойкости (поставляемых комплектно с лифтом) – в стенах шахты лифта;

-расширение существующих и устройство новых отверстий с бортиками (высотой 80 мм над уровнем чистого пола машинного помещения лифта) с установкой металлических закладных деталей – в перекрытии шахты лифта;

-восстановление конструкции пола (на части площади), устройство цементно-песчаной стяжки толщиной 20 мм с нанесением антискользящего покрытия на всю поверхность пола – в машинном помещении лифта; оценочная группа покрытия пола, характеризующая степень противоскольжения, – С11 (по СН 5.09.01-2020);

-устройство проемов-продухов размером 250х250 (h) мм – в стенах машинного помещения лифта, установка вентрешеток;

-замена в машинном помещении лифта двери входа – на металлическую (по СТБ 2433-2015) с оборудованием устройством самозакрывания и уплотнениями в притворе;

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

-ремонт внутренней отделки машинного помещения 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, в комплекте с видеокамерой (принят в качестве аналога).

Строительная часть лифта разработана с отсуплением от альбома АТ-7.13-001АД МЛМ (согласовано письмом ОАО «Могилевлифтмаш» б/д № 53-А/4864, в части размеров шахты лифта).

По результатам рассмотрения:

-в соответствии с выводами материалов обследования (СН 1.02.02-2023, п. 5.3.1):

- учтена разборка существующей конструкции пола в приямке шахты лифта;
- исключен ремонт пола (на части площади) в машинном помещении лифта;
- предусмотрен ремонт двери входа в машинное помещений лифта вместо замены;
- откорректирована (увеличена) высота шахты лифта;

-предусмотрено устройство штраб в стенах шахты лифта для установки дверей (согласно письму ОАО «Могилевлифтмаш» б/д № 53-А/4864);

-в соответствии с требованиями альбома АТ-7.13-001АД МЛМ на установку лифта:

- откорректировано размещение устанавливаемых скоб для спуска в приямок шахты лифта;
- предусмотрена установка на 2, 3, 5 и 6-й остановках лифта дополнительных горизонтальных поясов – из металлических прокатных профилей (для крепления направляющих противовеса);
- откорректирована высота (50 мм вместо 80) проектируемых бортиков над уровнем чистого пола машинного помещения лифта.

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):

- в маркировке кнопок управления лифтом рельефными арабскими цифрами и шрифтом Брайля;
- в ограничении времени остановки кабины – не менее 3,0 сек.

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 оборудования лифтовой установки осуществляется от существующего ВРУ здания кабелями с алюминиевыми жилами;
- ВРУ находится в электрощитовой на 1-этаже 2-й секции;
- освещение машинного помещения и шахты лифта выполнено светильниками с лампами накаливания;
- учет электроэнергии для лифтовых установок – индукционным счетчиком во ВРУ;
- полоса заземления в машинном помещении лифта требует замены;
- система заземления – типа TN-C.

Проектными решениями предусмотрено:

- демонтаж распределительных и групповых сетей лифтовой установки, электротехнического оборудования;
- установка:
 - автоматических выключателей в существующем ВРУ;

- щита ШЛ1/ПР11 с АВР в электрощитовой;
- щита распределительного ЛО1-Н1 с выключателем нагрузки на вводе и автоматическими и дифференциальными выключателями на отходящих групповых линиях;

-проход кабелей через строительные конструкции – в трубе с заполнением зазоров материалами, не снижающими их предел огнестойкости и класс пожарной опасности;

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

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

-управление освещением шахты лифта – проходным выключателем, устанавливаемым в приемке шахте лифта;

-устройство распределительных силовых сетей кабелями марки ВВГнг(А)-LS с прокладкой в существующем лотке в подземном этаже 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, шахты лифта, открытых и сторонних проводящих частей к стальной полосе сечением 4x25 мм², поставляемой комплектно с лифтом.

Электроприемники проектируемого лифта приняты II категории надежности электроснабжения с АВР на вводах ШЛ1/ПР11.

Система защитного заземления – типа TN-C-S.

Расчетная электрическая мощность – 6,4 кВт.

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

По результатам рассмотрения:

-разработан план с распределительной сетью в подземном этаже (п. 6.4.2 ГОСТ 21.613-2014);

-указано:

- сечение шин РЕ и N в ШЛ1/ПР11 (п. 16.1.13 СН 4.04.01-2019);
- привязки светильников (п. 6.1.2 ГОСТ 21.608-2021);

-исключено:

- медная шина (как не обоснованная);
- провод сечением 50 мм² (как не обоснованный);
- блок аварийного питания (БАП) для аварийного светильника (п. 9.7 СН 4.04.01-2019).

2.3. Системы связи

Система диспетчерского контроля за работой лифтов

Актами общего осмотра технического состояния здания и наружных сетей перед началом проектирования и обследования сетей связи установлено:

- диспетчеризация выполнена на пульт КДК;
- в машинном помещении установлен блок абонентский КДК;
- провода диспетчеризации изношены и требуют замены.

Проектными решениями предусмотрено:

- демонтаж диспетчерского оборудования;
- диспетчеризация лифта с помощью системы контроля инженерного оборудования СКИО «Беллифт» с передачей сигнала по VPN-каналу стандарта Ethernet ОАО «Беллифт» на пульт СКИО «Беллифт» по пер. Велосипедному, 5;
- установка в машинном помещении лифта:
 - блока абонентского (БА) с интерфейсными модулями «Видео» для станции управления (СУ) серии УЛ и платами ПУ-3;
 - концентратора Ethernet (КЕ) в 1-м подъезде для сбора и первичной обработки информации;
 - модема с оптической розеткой;
 - видеорегистратора (ВР) с жестким диском 1 Тб;
 - источников бесперебойного питания (ИБП);
 - извещателя охранного магнитоконтактного (ИО) на металлической двери;
- проход кабелей через строительные конструкции в трубе с заполнением зазоров легкоудаляемой массой, не снижающей предел огнестойкости и класс пожарной опасности строительных конструкций;
- заземление диспетчерского оборудования от контура заземления в машинном помещении лифта проводом типа ПВ 1;
- электропитание:
 - БА и КЕ от встроенных источников бесперебойного питания, при пропадании сетевого напряжения в течении 1 часа;
 - модема от ИБП 1;
 - ВР от ИБП 2;
- подключение:
 - БА к СУ проводом типа НВ 4;

- БА к КЕ кабелем типа ПРПВМ;
- БА к ИО проводом типа ТРВ;
- КЕ к модему патч-кордом типа UTP кат. 5е Rj-45 - Rj-45;
- ВР к СУ кабелем типа UTP кат. 5е;
- ВР к БА проводом НВ 4.

По результатам рассмотрения:

-выполнено заполнение графы 3 основной надписи (приложение Е СТБ 2255-2023).

2.4. Противопожарные решения

Обследованием, выполненным частным предприятием «Центр по обследованию зданий и сооружений» в августе 2025 г. установлено:

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

Проектными решениями предусмотрено (1-я секция):

- установка дверей с ненормированным пределом огнестойкости:
 - в дверных проемах шахты лифта;
 - на входе в машинное помещение лифта;
- оборудование приспособлением для самозакрывания и уплотнением в притворе двери входа в машинное помещение лифта;
- заполнение зазоров негорючими материалами в местах пересечения электрическими кабелями конструкций с нормируемым пределом огнестойкости на всю толщину конструкций.

По результатам рассмотрения:

-приведено техническое требование к пожарной опасности (по ГОСТ 30244-94, ГОСТ 30402-96, ГОСТ 30444-97 и ГОСТ 12.1.044-2018) материалов для восстановления отделки стен (шахты лифта) в объеме лестничной клетки (п. 8.1.2 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 – 1595 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 разработку проектной документации, 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 разработку проектной документации, 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 – 2,5 месяца, в том числе подготовительный период – 0,3 месяца;

- максимальная численность работающих – 4 человека;

- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 1127 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 – 129,825 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 утверждения норм общехозяйственных общепроизводственных расходов 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 – 16,539 тыс. руб., что составляет 12,74% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменения стоимости оказало внесение изменений в раздел «Смета».

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 – 113,286 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 – 2,047 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 (в редакции приказа Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15.05.2025 № 66).

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 принято:

- откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения работ по капитальному ремонту здания жилого дома в части замены одного пассажирского лифта;
- значение корректирующего коэффициента $K_{м.12} = 1,1$ вместо $K_{м.12} = 1,2$ (п. 1 Приложения 1 Методических указаний).

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 1,450 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2025 г.).

3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Капитальный ремонт жилого дома № 39 по пр. Независимости в г. Минске (1 подъезд)» рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет – 113,286 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

И.о. заместителя директора,
начальник отдела координации



В.И. Мамайко

Начальник управления
государственной экспертизы проектов

Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

И.Е. Бычко

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук

0036823