

**Общество с ограниченной ответственностью
«СВК-ИнвестПроект»**

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г.Минск, ул. Неманская д. 52»

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

10/78-ОПЗ

ТОМ 1

Директор



К.П. Купраш

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Лист регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в документе	№ документа	Подпись	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Содержание

Состав строительного проекта	5
Ведомость основных комплектов чертежей	5
1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
2.ТЕПЛОМЕХАНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ	7
3. АВТОМАТИЗАЦИЯ ТЕПЛОМЕХАНИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ	9
4.ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ	13
5. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	15
ПРИЛОЖЕНИЯ	17

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №								10/78-ОПЗ	Лист
											4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Состав строительного проекта

Том	Наименование томов, разделов, книг	Исполнитель и ответственный за раздел	Обозначение
Том 1	Общая пояснительная записка.	ООО «СВК-ИнвестПроект»	10/78-ОПЗ
Том 2	Проект организации строительства		10/78-ПОС
Том 3	Сметная документация		10/78-СМ

Ведомость основных комплектов чертежей

№ п./п.	Наименование	Исполнитель	Примечание
1	Тепломеханические решения	ООО «СВК-ИнвестПроект»	10/78-ТМ
2	Автоматизация тепломеханических решений		10/78-АТМ
3	Электротехнические решения		10/78-ЭОМ

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						10/78-ОПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Настоящий проект разработан на основании решения Минского районного исполнительного комитета № 5656 от 27.05.2024г., технических условий эксплуатирующих организаций и в соответствии с требованиями нормативных документов:

- СН 4.02.01-2019 «Тепловые сети»;
- ТКП 458-2023 «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей»;
- СН 4.02.01-2019 «Тепловые сети»;
- СН 4.04.01 «Системы электрооборудования жилых и общественных зданий»;
- ПУЭ «Правила устройства электроустановок»;
- СП 4.0.06-2024 «Монтаж электротехнических устройств».

Принятые технические решения по модернизации теплового пункта приведены в соответствующих разделах пояснительной записки и в чертежах строительного проекта.

Принятыми проектными решениями не предусматривается снижение существующих характеристик и показателей конструктивных элементов и инженерных систем здания, к которым предъявляются существенные требования безопасности, установленные техническим регламентом Республики Беларусь «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/BY).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №						
						10/78-ОПЗ		Лист
								6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

2. Тепломеханические решения

2.1 Общие положения

В жилом доме по адресу ул. Неманская, 52 в г. Минск размещен тепловой узел для присоединения к тепловым сетям.

Проект выполнен в соответствии с заданием на проектирование, архитектурно-строительной и технологической частями проекта и разработан в соответствии с действующими нормами и правилами:

- СН 4.02.03-2019 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха";
- СНБ 2.04.02-2000 "Строительная климатология";
- СП 2.04.01-2020 "Строительная теплотехника";
- СН 3.02.01-2019 "Жилые здания";
- СП 1.03.02-2020 "Монтаж внутренних инженерных систем зданий и сооружений";
- СН 4.02.02-2019 "Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов";
- СП 4.02.03-2022 "Тепловые пункты";
- СН 4.02.01-2019 "Тепловые сети".

Существующее положение:

1. Технический учет потребленной тепловой энергии в тепловом узле осуществляется двухпоточным теплосчетчиком ТЭМ-104М-2 в комплекте с ПРПм-32 производства «Арвас». На подающем трубопроводе после узла учета предусмотрен регулятор перепада давления.
2. Система отопления присоединяется к тепловым сетям по независимой схеме через пластинчатый теплообменник. На подающем трубопроводе установлен двухходовой клапан с электроприводом. На обратном трубопроводе установлены циркуляционные насосы (1 раб. и 1 рез.). На подпиточном трубопроводе установлены два насоса (1 раб. и 1 рез.), запорный клапан, крыльчатый счетчик и отсутствует расширительный бак.
3. Система горячего водоснабжения присоединяется к тепловым сетям по независимой схеме через пластинчатый теплообменник. На подающем трубопроводе установлен двухходовой клапан с электроприводом. На циркуляционном трубопроводе установлены циркуляционные насосы (1 раб. и 1 рез.). На трубопроводе холодной воды установлен крыльчатый счетчик.

Фактический перепад давления на вводе P1/P2:

Взам. Инв. №		Подп. и дата	независимой схеме через пластинчатый теплообменник. На подающем трубопроводе установлен двухходовой клапан с электроприводом. На циркуляционном трубопроводе установлены циркуляционные насосы (1 раб. и 1 рез.). На трубопроводе холодной воды установлен крыльчатый счетчик. Фактический перепад давления на вводе P1/P2:								
Инв. № подл.								10/78-ПЗ.ТМ			
		Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп	Дата	Тепломеханические решения	Стадия	Лист	Листов
		Разраб.		Шевченко			12.25		С	1	3
		Проверил		Лещевич			12.25				
Н. контрол		Купраш			12.25	ООО «СВК-ИнвестПроект» г.Минск					
Утвердил		Радевич			12.25						

- зимний 0,48/0,28 МПа.

2.2. Климатологические данные

Наименование параметра	Значение
Расчетные параметры наружного воздуха для проектирования системы отопления и горячего водоснабжения	температура, оС
	-24
	удельная энтальпия, кДж/кг
Продолжительность отопительного периода, сут.	-22,7
	3,7
Средняя температура отопительного периода, оС	198
	-0,9

2.3. Тепловые нагрузки

Наименование здания (сооружения), помещения	Расход тепла, Вт			
	на отопление	на вентиляцию	на горячее водоснабжение	общий
Жилой дом	359367	-	538469	897836
Итого	359367	-	538469	897836

2.4. Основные проектные решения

1. Тепловые нагрузки без изменений;
2. Узел ввода и учета без изменений. Коммерческий учет осуществляется теплосчетчиком ТЭМ-104М-2 в комплекте с двумя ПРПм-32 производства «Арвас».
3. Регулятора перепада давления на вводе (подающий трубопровод) без изменений.
4. Замена узла регулирования системы отопления в полном объеме, включая установку циркуляционного насоса ВРН 120/280.50 М (G=15.45 м³/ч, H=6 м.в.с, N=230В, P=0,8 кВт), двухходового клапана VFM-2R DN 32 kvy 16;
5. Замена системы подпитки в полном объеме, включая установку насоса подпитки BWJ 4-4R (G=1,0 м³/ч, H=30 м.в.с, N=220В, P=0,75 кВт), запорный клапан Ду32, счетчик крыльчатый Ду15 (G=1,6 м³/ч) и расширительного бака V=300 л;
6. Замена узла регулирования системы горячего водоснабжения в полном объеме, включая установку циркуляционного насоса EVOPLUS В 80/220.40 М (G=9.26 м³/ч, H=5 м.в.с, N=230В, P=0,26 кВт), двухходового клапана VFM-2R DN 40 kvy 25.

2.5. Требования к монтажу оборудования и трубопроводов

Трубопроводы системы теплоснабжения и отопления монтируются из труб стальных электросварных прямошовных по ГОСТ 10704-91.

Трубопроводы системы ГВС монтируются из труб стальных оцинкованных электросварных прямошовных по ГОСТ 10704-91.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10/78-ПЗ.ТМ	Лист
							2

Трубопроводы прокладывать с уклоном 0,002 в сторону штуцеров для спуска воды. В верхних точках устанавливаются устройства для спуска воздуха.

Крепление трубопроводов к строительным конструкциям осуществляется при помощи кронштейнов и стоек согласно серии Б5.000-2.1.

2.6. Защита от коррозии и теплоизоляция

Антикоррозионную обработку наружной поверхности стальных трубопроводов произвести краской БТ-177 (ОСТ 6-10-426-79) в 2 слоя по грунту ГФ-021 (ГОСТ 25129-82) в 1 слой. Перед покраской поверхность подготовить в соответствии с ГОСТ 9.402-80.

После монтажа и испытания трубопроводов и оборудования произвести их теплоизоляцию в соответствии с техномонтажной ведомостью (см. лист 1, 2 ВТ компл. -ТМ).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10/78-ПЗ.ТМ				3

3. ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

3.1 Исходные данные

Настоящий раздел проекта выполнен на основании задания отдела СТО, АТМ и в соответствии существенных требований безопасности технического регламента ТР 2009/013/ВУ и перечня технических нормативных правовых актов, взаимосвязанных с техническим регламентом ТР 2009/013/ВУ "Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность", а также в соответствии с ТУ на электроснабжение №599 от 12.01.2026, выданными ПКУП "ЖКХ Фрунзенского района г. Минска".

Перечень технических нормативных правовых актов, взаимосвязанных с техническим регламентом ТР 2009/013/ВУ, примененных в комплекте:

- СН4.02.01-2019
- СН4.04.01
- ПУЭ
- СП 4.04.06-2024

3.2 Электроснабжение ИТП

Электроснабжение проектируемого ИТП в соответствии с техническим условиями на электроснабжения, выполняется от ВРУ жилого дома, расположенного на первом этаже.

В целях электроснабжения потребителей ИТП предусмотрено устройство щита управления ЩУ-ИТП. Подключение щита автоматики, а также розеточных групп на нужды теплосчетчика и УСПД выполняется через распределительный щит ЩР-ИТП. Устройство питающих кабельных линий от шкафа автоматики, до потребителей (насосы системы отопления, клапан с электроприводом 220В) предусмотрена в разделе АТМ.

Изм.	ЭОМ	Колуч	Лист	№ док.	Подп	Дата	10/78-ЭМ			
Изм.	ЭОМ	Колуч	Лист	№ док.	Подп	Дата	Электротехнические решения	Стадия	Лист	Листов
								С	1	2
								ООО «СВК-ИнвестПроект» г.Минск		
Разраб.	Заяц		12.25	Электротехнические решения	ООО «СВК-ИнвестПроект» г.Минск					
Утвердил	Радевич		12.25							
Н. контрол.	Купраш		12.25							

Сечение кабелей определено по длительно допустимому току, по допустимой потере напряжения, срабатыванию защиты при однофазных токах короткого замыкания и термической устойчивости токам короткого замыкания.

3.3 Противопожарные мероприятия

Проходы через перекрытия в зданиях выполнены в отрезках стальных труб.

Зазоры между кабелями, проводами и трубой при проходе через перекрытия, заделать легко удаляемой массой из негорючего материала с пределом огнестойкости не снижающими предел огнестойкости и класс пожарной опасности конструкций.

3.4 Эксплуатация зданий и сооружений

Для обеспечения сохранности установленного оборудования, кабельных сетей, а также безопасной эксплуатации электроустановок предусмотрены следующие мероприятия:

- выполнение герметизации проходов электрических сетей через стены и перекрытия легкоудаляемыми негорючими материалами;
- степень защиты и исполнение электротехнического оборудования, марок кабельной продукции должны соответствовать среде помещений согласно техническим решениям, принятым в проекте.

Кабели, электромонтажная арматура, поставляемые на монтаж, должны соответствовать требованиям ГОСТов и ТУ и иметь «Сертификат соответствия» согласно СТБ 1950-2009, СТБ 1951-2009.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							10/78-ЭМ	Лист
										2
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

4. Автоматизация тепломеханических решений

4.1 Исходные данные

Настоящий раздел проекта разработан на основании чертежей архитектурно-строительной, технологической, санитарно-технической частей проекта.

Настоящим проектом рассмотрены вопросы автоматического регулирования оборудования ИТП, системы отопления, а также устройство теплосчетчика и беспроводной передачи данных.

Перечень ТНПА, применяемых в проекте:

- СН 1.02.02-2023 Состав и содержание проектной документации;
- СН 3.02.02-2019 Общественные здания;
- СН 4.02.01-2019 Тепловые сети;
- СН 4.04.01-2019 Системы электрооборудования жилых и общественных зданий;
- СП 4.02.03-2022 Тепловые пункты;
- ТКП 339-2022 Электрооборудование жилых и общественных зданий;
- ПУЭ 6-издание. Правила устройства электроустановок.

4.2 Автоматизация работы теплового пункта

Автоматическое регулирование работы индивидуального теплового пункта выполнено на базе средств автоматизации ГК "Теплосила", принятого в комплекте "ТМ" в качестве аналога.

Разделом "ТМ" предусмотрены узел отопления с подпиткой и узел ГВС.

Автоматическая работа и регулирование параметров теплоносителя ИТП на базе щита управления ШУ-ИТП, обеспечивает:

- автоматическое поддержание температуры теплоносителя в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха;
- автоматическое снижение температуры теплоносителя в системе отопления по заранее установленным независимым программам;
- автоматическое включение резервного насоса при выходе из строя рабочего;
- обеспечивает защиту насосов от работы в режиме "сухой ход";
- защиту от перегрузок и короткого замыкания каждого электроприем-

Взам. Инв. №	Подп. и дата	- автоматическое снижение температуры теплоносителя в системе отопления по заранее установленным независимым программам; - автоматическое включение резервного насоса при выходе из строя рабочего; - обеспечивает защиту насосов от работы в режиме "сухой ход"; - защиту от перегрузок и короткого замыкания каждого электроприем-							
								10/78-АТМ.ПЗ	
1	-	Все	17/26		02.26				
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп	Дата				
Инв. № подл.						Автоматизация тепломеханических решений.	Стадия	Лист	Листов
	ГИП		Радевич		12.25		С	1	4
	Разраб.		Заяц		12.25		ООО «СВК-ИнвестПроект» г.Минск		
	Н. контрол.		Купраш		12.25				

ника теплоузла отдельным аппаратом;

- световую сигнализацию нормального и аварийного режима работы оборудования;
- ручной и автоматический режим работы насосов;
- искрогашение для контактов датчиков давления и перепада давления.

Питание щита автоматики осуществляется от сети переменного тока (см. комплект “ЭОМ”).

Узел ввода и учета на объекте существующий. В целях измерения параметров теплоносителя и вычисления количества тепловой энергии, предусмотрен теплосчетчик (существующий прибор). Однако, ввиду модернизации всего ИТП, проектом предусмотрено устройство новых сетей автоматизации на нужды учета теплоснабжения

В соответствии с ТКП411-2021, а также техническими условиям на теплоснабжение объекта, предусмотрен дистанционный съём информации посредством существующего на объекте Устройства сбора и передачи данных (УСПД) ИНДЕЛ – 1708, который обеспечивает следующие функции:

- опрос теплосчётчика и архивирование показаний в энергонезависимой памяти параметров теплопотребления;
- контроль технологических параметров на основании считанных показаний и передачу аварийных сообщений при выходе параметров за граничные значения;
- дистанционное изменение температурных графиков терморегуляторов;
- подсчёт импульсов от расходомера (один канал);
- передачу собранной информации на верхний уровень (диспетчерский терминал) по различным каналам связи (GSM /GPRS/UMTS, HSPA+ (3G), Ethernet);
- удалённое конфигурирование и обновление встроенного программного обеспечения по каналам связи.

4.3 Монтаж средств автоматизации

Выбор соответствующих материалов и способов монтажа электропроводки не должен понижать эксплуатационные качества строительных конструкций и пожарную безопасность объекта. Выполнение линий автоматизации предусмотрено кабелями с медными жилами, не распространяющими горение. При монтаже оборудования автоматизации следует руководствоваться инструкцией по монтажу, пуску и регулировке изделия заводов-изготовителей.

Проходы через стены и перекрытия выполнить в отрезках труб или в отверстиях с последующей заделкой легкоудаляемыми материалами, не снижающими предел огнестойкости и класс пожарной опасности конструкции.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10/78-АТМ.ПЗ					Лист
											2

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Выбор соответствующих материалов и способов монтажа электропроводки не должен понижать эксплуатационные качества строительных конструкций и пожарную безопасность объекта. Выполнение линий автоматизации предусмотрено кабелями с медными жилами, не распространяющими горение. При монтаже оборудования автоматизации следует руководствоваться инструкцией по монтажу, пуску и регулировке изделия заводов-изготовителей. Проходы через стены и перекрытия выполнить в отрезках труб или в отверстиях с последующей заделкой легкоудаляемыми материалами, не снижающими предел огнестойкости и класс пожарной опасности конструкции.						
---	--	--	--	--	--	--

Прокладка шлейфов контрольных кабелей системы автоматизации должна производиться в соответствии с требованиями ПУЭ, ГОСТ 31565-2012 и технической документации на приборы и оборудование.

Трассировку провода и кабеля уточнить по месту прокладки.

При пересечении незащищенных и защищенных проводов и кабелей с трубопроводами расстояния между ними в свету должны быть не менее 50 мм, а с трубопроводами, содержащими горючие или легковоспламеняющиеся жидкости и газы, - не менее 100 мм. При расстоянии от проводов и кабелей до трубопроводов менее 250 мм провода и кабели должны быть дополнительно защищены от механических повреждений на длине не менее 250 мм в каждую сторону от трубопровода. При параллельной прокладке расстояние от проводов и кабелей до трубопроводов должно быть не менее 100 мм, а до трубопроводов с горючими или легко воспламеняющимися жидкостями и газами - не менее 400 мм. Провода и кабели, проложенные параллельно горячим трубопроводам, должны быть защищены от воздействия высокой температуры либо должны иметь соответствующее исполнение.

Кабель для датчика наружного воздуха предусмотреть в трубе стальной электросварной.

При монтаже оборудования автоматизации следует руководствоваться инструкцией по монтажу, пуску и регулировке изделия заводов-изготовителей.

4.4 Защитное заземление и зануление

Основная изоляция токоведущих частей должна покрывать токоведущие части и выдерживать все возможные воздействия, которым она может подвергаться в процессе эксплуатации.

Требования защиты при косвенном прикосновении распространяются на:

- корпуса электрических машин, трансформаторов, аппаратов, светильников и т.п.;
- приводы электрических аппаратов;
- каркасы распределительных щитов, щитов управления, щитков и шкафов,
- металлические конструкции распределительных устройств, кабельные конструкции, кабельные муфты и трубы электропроводки.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10/78-АТМ.ПЗ	Лист
							3

4.5 Мероприятия по технике безопасности, охране труда и охране окружающей среды

Для безопасности обслуживающего персонала и предупреждения ненормальных режимов работы оборудования предусматривается следующее:

Выбор исполнения аппаратов и приборов, а также вида проводок в соответствии с окружающей средой.

Выбор средств КИПиА, материалов и т.п. с учетом влияния на окружающую среду, неприменение приборов с ртутным заполнением, централизация ремонта, применение специальных приборов и т.п.

Размещение средств автоматики и щитов в специальных помещениях.

Установка вблизи электродвигателей выключателей безопасности, исключающих дистанционный пуск электродвигателей.

Устройство защитного зануления.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10/78-АТМ.ПЗ				4

СОГЛАСОВАНО

ГО «Минское городское жилищное хозяйство»

Заместитель главного инженера

И.В.Гончарик

« 01 »
М.П.

УТВЕРЖДЕНО

КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района
г. Минска»

Директор

А.П.Новик

« 01 »
М.П.

2025 г.

ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

по объекту: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Неманская д. 52»

Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1 Основание для проектирования	Приказ от 08.08.2025 г. № 204 «О выполнении проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ»
2 Разрешительная документация на проектирование и строительство	
2.1 Технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства	Технические условия на замену систем автоматического регулирования отопления и горячего водоснабжения № 198/У-25 от 19.08.2025 г. «Минсккоммунтеплосеть» Технические условия на электроснабжение №599 от 12.01.2026г. КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г.Минска».
2.2 Разрешение Министерства культуры на выполнение работ на историко-культурных ценностях, а также на разработку научно-проектной документации на выполнение реставрационно-восстановительных работ на этих ценностях по [28]	Не требуется
3 Информация о капитальном ремонте и (или) модернизации объекта	Не требуется
4 Вид строительства	Капитальный ремонт При капитальном ремонте выполнить: 1. Предусмотреть замену систем автоматического регулирования тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение в помещениях существующих тепловых пунктов (ИТП). 2. Разработать разделы проектной документации: ОПЗ (Общая пояснительная записка); ТМ (Тепломеханическая часть); АТМ (Автоматизация тепломеханической части); ЭМ (Электрооборудование ИТП); ПОС (Проект организации строительства); СД (Сметная документация). 3. Предусмотреть выполнение пусконаладочных работ. 4. Мероприятия по опорожнению трубопроводов и оборудования теплового пункта самотеком в канализацию в

	данном проекте не предусматривать. Данный вид работ будет выполнен при проведении капитального ремонта. 5. Предусмотреть подключение проектируемых шкафов управления к существующим и проектируемым устройствам сбора и передачи данных ИНДЕЛ-1708. 6. Предусмотреть установку датчиков давления с подключением их к шкафу управления.
5 Вид проектной документации	На бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах и в виде электронного документа в 1 (одном) экземпляре (со сметами в формате SIC)
6 Дополнительные требования к информационной модели*	Не требуется
7 Стадийность проектирования	Одностадийное. Строительный проект
8 Выделение очередей, пусковых комплексов, этапов строительства	Не требуется
9 Перечень работ и услуг, поручаемых заказчиком проектной организации-исполнителю (предмет договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ)	Разработка проектной документации на объект с полным необходимым обеспечением и выполнением требований ТНПА и ТУ. Согласовать проект с теплоснабжающей организацией, ГУ «Госэнергогазнадзор» и Заказчиком. Прохождение государственной экспертизы с получением положительного заключения. Осуществление авторского надзора на всех стадиях реализации проекта (до сдачи объекта в эксплуатацию). средства местного бюджета
10 Источники финансирования строительства	
11 Способ строительства с учетом [8]	Подрядный
12 Наименование заказчика	Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство № 2 Фрунзенского района г. Минска» 220104, г. Минск ул. Матусевича, 42 расчетный счет: BY35BLBB30120192603121001001 центр банковских услуг № 536, ОАО «Белинвестбанк» код BLBBBY2X, г. Минск, пр.Пушкина,81 УНН 192603121 Тел/ф +37517 360 02 76
13 Наименование проектной организации-исполнителя работ, указанных в позиции 9 настоящего задания	Общество с ограниченной ответственностью «СВК-ИнвестПроект» Адрес: РБ, 220040, г. Минск, ул. Некрасова, 4, 6 этаж УНП: 193660955 ОКПО 506659115000 Реквизиты для расчетов в Белорусских рублях: BY43ALFA30122C82600010270000 в BYN в ЗАО «Альфа-Банк», БИК: ALFABY2X

14 Объект капитального ремонта, его основные технико-экономические показатели, в том числе жилых или общественных зданий, их назначение (этажность, число секций и квартир, вместимость или пропускная способность)	Жилой дом № 52 по улице Неманская, 19-ти этажный, общая площадь – 10036,9 м ² , квартир 132, количество подъездов – 1, класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.3., степень огнестойкости – II. Несущие конструкции существующего здания не затрагивать.
15 Назначение и типы встроенных помещений	Отсутствуют
16 Основные требования к внутренней перепланировке	Не требуется
17 Основные технико-экономические и финансовые показатели	
17.1 Предельная стоимость строительства	По результатам проведения процедуры «закупки»
17.2 Срок начала и окончания капитального ремонта	Предполагаемая дата начала строительства – май 2026 года Точный срок окончания строительства - согласно ПОС
17.3 Техничко-экономические показатели	Не требуется
18 Требования к мероприятиям по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц (в том числе инвалидов) различной категории	Не предусматривать
19 Требования к архитектурно-планировочным решениям	Сохранить основные объемно-планировочные решения и конструктивные решения здания, соответствующие ранее действующим ТНПА
20 Требования к конструктивным решениям, материалам несущих и ограждающих конструкций	В соответствии с требованиями нормативной документации. Без изменения конструктивной схемы здания
21 Требования к инженерным системам зданий и сооружений	В соответствии с выданными техническими условиями эксплуатирующих организаций. При проектировании применить современные решения и оборудование.
22 Требования по обеспечению условий жизнедеятельности физически ослабленных лиц	Не предусматривать
23 Требования к благоустройству территории и малым архитектурным формам	Не предусматривать
25 Требования по разработке инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций	Не требуется
25 Требования по выполнению научно-исследовательских работ	Не требуется
26 Дополнительные требования заказчика	Строительно-монтажные работы будут выполняться без прекращения эксплуатации здания, необходимо учесть K=1,2 на стесненные условия при производстве работ. Предусмотреть односменный режим работы.

	Сводным сметным расчетом предусмотреть выделение средств на пусконаладочные работы. Подрядная организация будет обеспечена источниками электроснабжения и водоснабжения от существующих сетей. Предусмотреть возврат демонтированного оборудования Заказчику. Представить заказчику 3 экземпляра проектной документации на бумажном носителе, 1 экземпляр в виде электронного документа в формате PDF. Проектные решения согласовать с Заказчиком.
27 Класс сложности объекта	Класс сложности К-2 объекта в соответствии с СН 3.02.07-2020.
28 Условия проектирования	Осуществляется разработчиком проектной документации на стадии ее разработки и указывается в проектной документации в установленном порядке.

От Заказчика:

Заместитель главного инженера

 А.Л.Радаман
« 06 » 14 2025 г.

От проектной организации-исполнителя:

Директор

 Курман К.Д.
« 06 » 12 2025 г.

 С.Н. Перевалов
06.12.25



СОГЛАСОВАНО

ГО «Минское городское жилищное хозяйство»



«
М.П.

2026 г.

УТВЕРЖДЕНО

КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района
г. Минск»

Директор



А.И.Новик

«
М.П.

2026 г.

ИЗМЕНЕНИЕ № 1 К ЗАДАНИЮ НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

по объекту: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Неманская д. 52»

Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1. Основание для внесения изменений	Уточнение проектных решений
2. Изменить требования п.17.1 Предельная стоимость строительства	На дату начала разработки сметной документации не более 120,0 тыс.руб

От Заказчика:

Заместитель главного инженера

«
А.Л.Радаман
2026 г.

От проектной организации-исполнителя:

Директор

«
К.И. Бурман
2026 г.

Коммунальное унитарное производственное
предприятие по эксплуатации и ремонту
коммунальных тепловых сетей и котельных
«Минсккоммунтеплосеть»

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

от « 19 » 08 2025г.

на № 09-14/409 от « 04 » 08 2025г.

Технические условия № 198/У-25

на замену систем автоматического регулирования отопления и
горячего водоснабжения

1. Наименование объекта и его месторасположение

Жилой дом по ул. Неманская, 52.

2. Тепловая нагрузка:

Отопление	0,309	Гкал/час
Вентиляция	--	Гкал/час
Горячее водоснабжение	0,463	Гкал/час

3. Параметры теплоносителя:

Температура по температурному графику	130-70°C со срезкой на 105°C	°C
Давление в подающем трубопроводе	P₁ = 0,48 МПа	МПа
Давление в обратном трубопроводе	P₂ = 0,28 МПа	МПа

4. Схема подключения системы горячего водоснабжения: **индивидуальный теплообменник**

5. Источник теплоснабжения: **Тепловые сети РУП «Минскэнерго», КПУТ 1/585**

6. Производство врезок в трубопроводы с отключением потребителей должны письменно согласоваться с абонентской службой государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть».

7. Заключение договора на монтаж до получения технических условий запрещается.

8. До начала производства работ проект на замену систем автоматического регулирования отопления и горячего водоснабжения предоставить на рассмотрение абонентской службе государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть».

9. Один экземпляр технической документации передать государственному предприятию «Минсккоммунтеплосеть».

10. В соответствии с п. 5.11 ТКП 411-2021, в целях предотвращения отложений продуктов коррозии, накипи и всевозможных включений органического и неорганического характера использовать средства регулирования, технические характеристики которых обеспечивают необходимые параметры регулирования и не допускают снижение скорости потока теплоносителя в измерительных камерах приборов учёта менее 0,5 м/с.

11. Приложение: Запрос № **198/У-25** на выдачу технических условий.

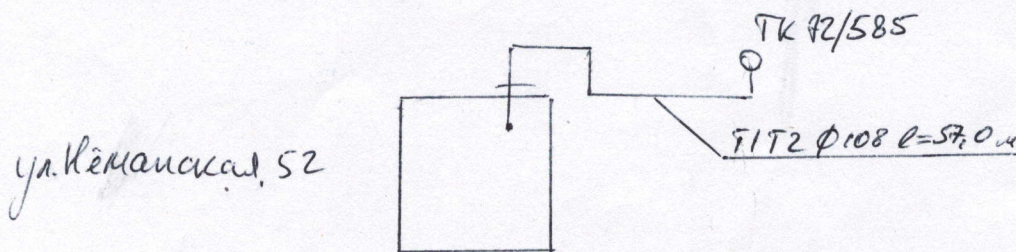
12. Технические условия действительны **2** года со дня выдачи до начала строительно-монтажных работ

13. Особые условия: **отсутствуют.**

Начальник диспетчерской службы

И.М. Грекович

« _____ » _____ 2025г.

ЗАПРОС № 198/4-25**на выдачу технических условий на установку (замену) приборов учета, систем регулирования и предоставления субабоненту прав плательщика.****1. Наименование потребителя: ГП «Жилищное коммунальное хозяйство №2 Фрунзенского района г.Минска»****2. Адрес ул. Неманская, 52****3. Тепловые договорные нагрузки по видам потребления (абонента и субабонента при их наличии):****а) отопление 0,309 Гкал/час****б) горячее водоснабжение 0,463 Гкал/час****в) вентиляция _____ Гкал/час****г) технологическая _____ Гкал/час****д) пар _____ Гкал/час****4. Параметры теплоносителя: T1, T2, T3, T4 ТЭЦ- 4 130-70 со срезкой 105 0С.****5. Фактические перепады давлений на вводе, МПа. (мастер абонентской службы)****Сетевая вода P1 0,48 P2 0,28, ГВС P3 _____ P4 _____****6. Источник ГВС:****Внешний : КПУТ № 1/585 ; групповой бойлер, его адрес _____****Местный (инд. бойлер; групповой бойлер) _____****(_____ адреса его потребителей)****Схема ГВС (1 ступ. ; 2 ступ.), адреса СО, подкл. к 1 ступ. Подогревателя и схему _____****7. Схема присоединения систем отопления абонента и субабонента (ненужное зачеркнуть)****зависимая (перегретая, смешанная вода)****независимая (инд. Водоподогреватель, внутренний контур)****8. Субабоненты****Наименование _____****№ договора на оплату _____ адрес _____****9. Схема подключения к тепловым сетям абонента и субабонентов с указанием границ разделов по сетевой и горячей воде.****Зам.начальника РТС № 5****Инженер РТС № 5****Мстер АС****Р.А. Долотов****И.М. Кавко**

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на многоквартирный жилой дом

составлен по состоянию на 17 мая 2012г.

РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"МИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ"

(наименование организации по государственной регистрации)

Назначение: код 2 11 01 Здание многоквартирного жилого дома

Инвентарный номер: 500/С-56111

Адрес (местонахождение):

Республика Беларусь, г. Минск, ул. НЕМАНСКАЯ, 52

Геокод: х-5965682.11 у-2215819.34

Паспорт составил:

Дата составления: 22 мая 2012г.

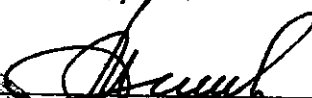

(подпись)

Мошковская Н.А.

(Фамилия, Инициалы)

Паспорт проверил:

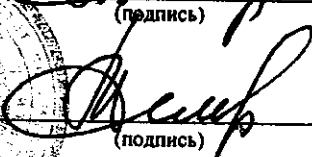
Дата проверки: "22" 05 2012 г.


(подпись)

Синякович Л.Я.

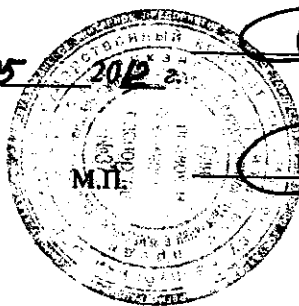
(Фамилия, Инициалы)

Уполномоченное
должностное лицо


(подпись)

Синякович Л.Я.

(Фамилия, Инициалы)



Отметки о проведенных проверках характеристик недвижимого имущества

" " 20 г.

Изменений нет

(подпись)

(Фамилия, Инициалы)

Уполномоченное должностное лицо

М.П.

(подпись)

(Фамилия, Инициалы)

" " 20 г.

Изменений нет

(подпись)

(Фамилия, Инициалы)

Уполномоченное должностное лицо

М.П.

(подпись)

(Фамилия, Инициалы)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЖИЛОМ ДОМЕ

Таблица 1

1. Литер	<i>A 19/кп</i>	12. Площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	<i>1005,1</i>
2. Количество этажей, шт.	<i>19</i>	13. Материал стен	<i>ж/б панели</i>
3. Количество подземных этажей, шт.	<i>1</i>	14. Год постройки	<i>30.03.2012</i>
4. Площадь застройки, кв.м.	<i>605</i>	15. Физический износ, %	<i>0</i>
5. Объем здания, куб.м.	<i>34813</i>	16. Год реконструкции	
6. Общая площадь здания, кв.м.	<i>10036,9</i>	17.	
7. Общая площадь жилых помещений (квартир), кв.м.	<i>7268,8</i>	18.	
8. Жилая площадь, кв.м.	<i>3608,6</i>	19.	
9. Площадь нежилых помещений, кв.м.	<i>2091,2</i>	20.	
10. Число квартир, шт.	<i>132</i>	21.	
11. Число жилых комнат, шт.	<i>225</i>	22.	

2. СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Застроенная площадь земельного участка, кв.м.		
		всего	под основное строение	под прочими строениями и сооружениями
1	2	3	4	5
<i>500000000006006251</i>	<i>0,0817</i>	<i>605</i>	<i>605</i>	

Подпись исполнителя *Авд.*

3.1. По жилым помещениям

Распределение жилых помещений по числу комнат

3.2. По нежилым помещениям

Назначение **площадь**

Продолжение таблицы 4

Подпись исполнителя

Def -

4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Таблица 5

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерного оборудования	Описание конструктивных элементов и инженерного оборудования (материал, конструкция, отделка и прочие)
1	2	3
1	Фундамент	свайный с монолитным ж/б ростверком
2	Наружные стены	трехслойные ж/б панели с утеплителем из плит полистирольных экструдированных
3	Внутренние стены	сборные железобетонные панели из тяжелого бетона
4	Перегородки	сборные железобетонные панели из тяжелого бетона
5	Перекрытия:	
5.1	чердачные	сборные железобетонные плиты
5.2	междуэтажные	сборные железобетонные плиты
5.3	подвальные	сборные железобетонные плиты
6	Крыша	плоская, овухлоинная с внутренним водоотводом из кровельных материалов
7	Полы	линолеум, плиточные, цементно-песчаная стяжка
8	Проемы оконные	деревянные с 2-камерным стеклопакетом, на подоконниках остекление - ПВХ
9	Проемы дверные	деревянные, входные наружные-металлические
10	Отделочные работы:	
10.1	наружная отделка цоколя	оштукатурено, окрашено
10.2	наружная отделка стен	фактурное покрытие защит.-декор. полимер. составом, покраска фасадной краской
10.3	внутренняя отделка	окл. обоями, окраска, мест. б.п.-декорат. напольн. изг., известко- вая побелка, мусоросборник облицован плиткой
11	Инженерное оборудование:	
11.1	отопление	от ТЭЦ, система овухтрунная, горизонтальная поквартирная разводка трубопровода
11.2	водопровод	от наруж. сетей, стальные оцинков. трубы, поовоока к приборам из полипроп. труб
11.3	канализация	центральная, чугунные канализационные трубы и полипропиленовые трубы
11.4	электроснабжение	скрытая проводка
11.5	газоснабжение	нет
11.6	горячее водоснабжение	от наруж. сетей, стальные оцинков. трубы, поовоока к приборам из полипроп. труб
11.7	ванные (души)	чугунные ванны
11.8	напольные электроплиты	есть
11.9	вентиляция	приточно-вытяжная с естественным побуждением движения воздуха
11.10	радио	радиотрансляционная сеть
11.11	телевидение	подключение к системе кабельного телевидения
11.12	телефон	каблирован
11.13	мусоропровод	асбестоцементная труба
11.14	лифты	пассажирские грузоподъемностью 400 кг, 630 кг
12	Прочие	крыльца, входы в техподполье- железобетонные

Подпись исполнителя

А.С.С.

5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНЫХ И СЛУЖЕБНЫХ СТРОЕНИЙ, ПРИСТРОЕК, ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ

Таблица

Литер	Наименование	Год постройки	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Износ, %	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы оконные	Проемы дверные	Отопление	Водопровод	Канализация	Электро-снабжение	Газоснабжение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
A19/кп	Основное строение	2012	569	33560	0	свайный	ж/бпанели	ж/бпанели	ж/бплиты	деревяшля	линол. плит	дерев. ПВХ	дерев.	есть	есть	есть	есть	нет
(A19/кп)	Техподполье	2012	533	1253	0	свайный	ж/бпанели	ж/бпанели	ж/бплиты									
	Итого по строению:			34813														

Примечания:

Подпись исполнителя

Shef

6. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДЕЙ ЖИЛОГО ДОМА, КВ.М.

Таблица 7

Наименование	Водопровод	Отопление										иное
		печное	печное, газовое	центральное								
				от АГВ	от ТЭЦ	от собственной котельной			от групповой котельной			
						на твердом топливе	на жидком топливе	на газе	на твердом топливе	на жидком топливе	на газе	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Общая площадь здания	9360				9360							
Общая площадь жилых помещений (квартир)	7268,8				7268,8							
Жилая площадь	3608,6				3608,6							

продолжение таблицы 7

Канализация		Горячее водоснабжение		Газоснабжение		Напольные электроплиты	Электрооснабжение	Ванные (души)	Лифт	Мусоропровод		
местная	центральная	от колонок	центральное	сжиженный газ	сетевое							
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
	9360		9360			9360	9360	9360	9360	9360		
	7268,8		7268,8			7268,8	7268,8	7268,8	7268,8	7268,8		
	3608,6		3608,6			3608,6	3608,6	3608,6	3608,6	3608,6		

7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА

Таблица 8

№ п/п	Вид стоимости	В ценах какого года определена стоимость	Дата определения	Стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1	Первоначальная	1991		
2	Восстановительно-оценочная	1991		
3	Остаточно-оценочная	1991		

Приложение: 1. поэтажные планы на 23 листах
2. ситуационный план на _____ листах



Учтем верно:
Председатель ЖО ПК "Сатурн-2011"
В. Г. Позднышев

Подпись исполнителя Мед.



АДМІНІСТРАЦЫЯ
ФРУНЗЕНСКАГА РАЁНА г. МІНСКА
КАМУНАЛЬНАЕ УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ЖЫЛЛЁВАЯ КАМУНАЛЬНАЯ ГАСПАДАРКА №2
ФРУНЗЕНСКАГА РАЁНА г. МІНСКА»

Юр. адрас: вул. Матусевіча, 42, 220104, г. Мінск
Почт. адрас: вул. Прытыцкага, 59, 220121, г. Мінск
р/р BY17BLBB30120192605364001001
у ЦБП № 536 ААТ «Белінвестбанк»
г. Мінск, код BLBBVY2X,
УНП 192605364 АКПА 382718715
Тэл: +375 (17) 360-02-76

АДМИНИСТРАЦИЯ
ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА г. МИНСКА

КОММУНАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ЖИЛИЩНОЕ КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО №2
ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА г. МИНСКА»

Юр. адрас: ул. Матусевича, 42, 220104, г. Минск
Почт. адрас: ул. Притыцкого, 59, 220121, г. Минск
р/с BY17BLBB30120192605364001001
в ЦБУ №536 ОАО «Белинвестбанк»
г. Минск, код BLBBVY2X
УНП 192605364 ОКПО 382718715
Тел. +375 (17) 360-02-76

01.12.2025 № 09-14/54

ООО «СВК-Инвестпроект»

На № _____ ад _____

О разработке сметной
документации

Государственное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство
№ 2 Фрунзенского района г. Минска» по объектам:

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лещинского
д. 33 корп. 2»;

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск,
ул. Лещинского д. 35»;

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка
д. 109»;

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск,
ул. Неманская д. 52»;

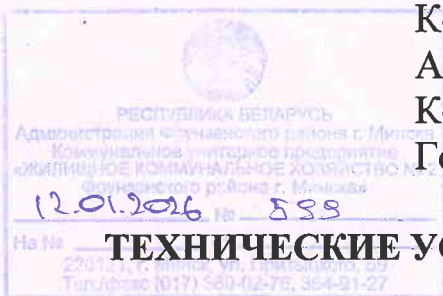
«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск,
ул. Притыцкого д. 45»;

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск,
ул. Сухаревская д. 27» просит разработать сметную документацию по
состоянию на 01.12.2025.

Заместитель главного инженера

А.Л.Радаман

Жилищно-строительный потребительский кооператив «Сатурн-2011»



Кому: ООО «СВК-ИнвестПроект»
 Адрес: г. Минск, ул. Некрасова, д. 4
 Копия: РУП «Минскэнерго» ф-л «Энергосбыт»
 Госэнергогазнадзор, РЭС-6 «МКС».

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ НА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

1. НАИМЕНОВАНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ: «Капитальный ремонт жилого дома № 52 по ул. Неманская в г. Минске».

2. Адрес: ул. Неманская, д. 52.

3. Запрашиваемая мощность: 3,2 кВт, в 2026 году

4. Существующая мощность: 3,2 кВт, в 2026 году

5. Дополнительная мощность: 0,0 кВт, в 2026 году

В том числе потребители:

I категории 0 кВт, II категории 3,2 кВт, III категории 0 кВт.

В счёт лимита существующей мощности жилого дома № 52 по ул. Неманская, находящегося на техническом обслуживании КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска».

6. Место присоединения: Электроснабжение выполнить кабелем, согласно расчету от ВРУ здания после приборов учета электрической энергии мест общего пользования, расположенных по адресу: ул. Неманская, 52 с установкой аппаратов отключения и защиты питающей линии. Марку и сечение кабеля определить проектом.

7. Релейная защита, автоматика, телемеханика, грозозащита, защита от коррозии: в соответствии с требованиями ТКП 339-2022 и руководящих указаний.

8. Трассу линий электропередачи и точку подключения согласовать с заинтересованными организациями: государственным предприятием «ЖЭУ № 2 Фрунзенского района г. Минска».

9. Проект электроснабжения согласовать: КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска», ГУ «Госэнергонадзор», ф-л «Энергосбыт» в части учета электрической энергии.

10. Дополнительные условия: Данные технические условия согласовать с РЭС-6 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго». После реализации проекта получить справку в КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» о выполнении данных технических условий.

11. Срок действия настоящих технических условий: 2 (два) года.

Уполномоченное лицо, согласно решению администрации Фрунзенского района г. Минска от 07.02.2023 № 104

Заместитель директора предприятия

Е.Е.Дубель



УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА г. МИНСКА

220073 г. Минск, ул. Кальварийская, 39, тел. 317 16 66

23.01.2026 № 87

ООО «СВК-ИнвестПроект»

О согласовании
проектной документации

В рамках административной процедуры 3.14.1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 24.09.2021 № 548 «Об административных процедурах, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования», на основании статьи 25 Кодекса об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности управление по архитектуре и строительству администрации Фрунзенского района г. Минска рассмотрело и в рамках компетенции согласовывает проектную документацию по объекту: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Неманская, д.52» (стадия «Строительный проект», шифр 10/78).

Заказчик – КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска».

Проектная организация – ООО «СВК-ИнвестПроект»

Обращаем внимание, что статьей 72 Кодекса об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности определено, что разработчики проектной документации несут ответственность за соответствие разработанной проектной документации требованиям, установленным актами законодательства.

Начальник управления

Е.В. Зайцева



АДМІНІСТРАЦЫЯ
ФРУНЗЕНСКАГА РАЁНА г. МІНСКА

КАМУНАЛЬНАЕ УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ЖЫЛЁВАЯ КАМУНАЛЬНАЯ ГАСПАДАРКА №2
ФРУНЗЕНСКАГА РАЁНА г. МІНСКА»

Юр. адрас: вул. Матусевіча, 42, 220104, г. Мінск
Почт. адрас: вул. Прытыцкага, 59, 220121, г. Мінск
р/р BY17BLBB30120192605364001001
у ЦБП № 536 ААТ «Белінвестбанк»
г. Мінск, код BLBBBY2X,
УНП 192605364 АКПА 382718715
Тэл: +375 (17) 360-02-76

АДМИНИСТРАЦИЯ
ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА г. МИНСКА

КОММУНАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ЖИЛИЩНОЕ КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО №2
ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА г. МИНСКА»

Юр. адрес: ул. Матусевича, 42, 220104, г. Минск
Почт. адрес: ул. Притыцкого, 59, 220121, г. Минск
р/с BY17BLBB30120192605364001001
в ЦБУ №536 ОАО «Белинвестбанк»
г. Минск, код BLBBBY2X
УНП 192605364 ОКПО 382718715
Тел. +375 (17) 360-02-76

ООО «СВК-Инвестпроект»

24.01.2016 № 09-14/36

На № _____ ад _____

О согласовании
проектной документации

На основании пункта 39 Положения о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 октября 2008 № 1476, государственное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство № 2 Фрунзенского района г. Минска» рассмотрело и согласовывает строительный проект объекта: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Неманская д. 52».

Заместитель главного инженера

А.Л.Радаман

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
АДМІНІСТРАЦІЯ ФРУНЗЕНСКАГА
РАЁНА Г.МІНСКА

КАМУНАЛЬНАЕ
УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА

ЖЫЛЛЁВАЯ КАМУНАЛЬНАЯ
ГАСПАДАРКА № 2 ФРУНЗЕНСКАГА
РАЁНА Г.МІНСКА

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
АДМІНІСТРАЦІЯ ФРУНЗЕНСКОГО
РАЙОНА Г.МИНСКА

КОММУНАЛЬНОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

ЖИЛИЩНОЕ КОММУНАЛЬНОЕ
ХОЗЯЙСТВО № 2 ФРУНЗЕНСКОГО
РАЙОНА Г.МИНСКА

ЗАГАД

от 08.08.2025 г. № 204
г. Минск

ПРИКАЗ

г. Минск

О выполнении проектно-
изыскательских и строительно-
монтажных работ

На основании подпункта 2.1. пункта 2 статьи 66 Кодекса Республики Беларусь от 17 июля 2023 г. № 289-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Абонентскому отделу организовать выполнение работ по замене систем автоматического регулирования за счет средств отчисления юридических и физических лиц на капитальный ремонт, местный бюджет, проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы по объектам:

1.1. «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Б.Берута д. 17 корп. 2»;

1.2 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Б.Берута д. 17 корп. 3»;

1.3 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Б.Берута д. 17 корп. 4»;

1.4 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лещинского д. 33 корп. 2»;

1.5 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лещинского д. 35»;

1.6 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка д. 109»;

1.7 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Неманская д. 52»;

1.8 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Притыцкого д. 45»;

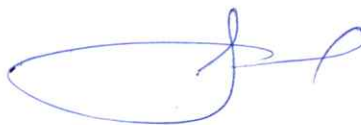
1.9 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, пр. Пушкина д. 7»;

1.10 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, пр. Пушкина д. 45»;

1.11 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Сухаревская д. 27».

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на начальника абонентского отдела Радаман А.Л.

Директор предприятия



А.П.Новик

Начальник АО
 А.Л.Радаман
« » 2025

	
РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ Администрация Фрунзенского района г. Минска Коммунальное учреждение «ЖИЛИЩНО-КАПИТАЛЬНАЯ ГАСПАДАРКА № 2 ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА Г. МИНСКА» Юр. адрес: ул. Матусовича, 42, 220104, г. Минск Почт. адрес: ул. Притыцкого, 69, 220121, г. Минск р/с BY17BLBB30120192605364001001 у ЦБП № 638 ААТ «Белинвестбанк» г. Минск, код BLBBBY2X УНП 192605364 ОКПА 382718715 Тел. +375 (17) 360-02-76	РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ Администрация Фрунзенского района г. Минска Коммунальное учреждение «ЖИЛИЩНО-КАПИТАЛЬНАЯ ГАСПАДАРКА № 2 ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА Г. МИНСКА» Юр. адрес: ул. Матусовича, 42, 220104, г. Минск Почт. адрес: ул. Притыцкого, 69, 220121, г. Минск р/с BY17BLBB30120192605364001001 у ЦБП № 638 ААТ «Белинвестбанк» г. Минск, код BLBBBY2X УНП 192605364 ОКПА 382718715 Тел. +375 (17) 360-02-76
10.03.2016	09-14/35-4
На №	ад.

ООО «СВК-Инвестпроект»

О согласовании проектной документации

На основании пункта 39 Положения о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 октября 2008 № 1476, государственное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство № 2 Фрунзенского района г. Минска» рассмотрело и согласовывает строительный проект объекта: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Неманская д. 52».

Заместитель главного инженера

 А.Л.Радаман

УТВЕРЖДАЮ:



АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ СИСТЕМЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ И АВТОМАТИЗАЦИИ ТЕПЛОВОГО ПУНКТА

Обследование выполнено «18» ноября 2025г.

По объекту: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Неманская д. 52».

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Заказчика и представители ООО «СВК-ИнвестПроект» произвели осмотр помещений теплового пункта жилого дома №52 по адресу: ул. Неманская в г. Минск Минского района.

При осмотре установлено следующее:

Части зданий и конструкций	Краткая характеристика	Наименование дефекта	Предложения по устранению дефектов
Помещение теплового пункта			
Система теплоснабжения	Тепловой пункт размещается в подвале жилого дома №52 в отдельном помещении. Дверь металлическая запираемая. Тепловой пункт предназначен для приготовления теплоносителя требуемых параметров в системах отопления. Параметры теплоносителя из тепловой сети 130/70 °С, со срезкой на 105/70 °С, в систему отопления 90/70°С, в систему горячего водоснабжения 55/5°С. Учёт расхода тепловой энергии в тепловом пункте осуществляется теплосчетчиком. В здание входят два трубопровода теплосети Т1, Т2 с диаметром Ø108х4,0 мм. Система отопления присоединяется по независимой схеме. Система горячего водоснабжения присоединяется по независимой схеме. Вентиляция ИТП осуществляется через продух в стене.	Коррозия и износ запорной арматуры отопления и горячего водоснабжения. Износ насосов систем отопления и горячего водоснабжения. Износ элементов приборов учета.	Предусмотреть замену оборудования и запорной арматуры системы автоматического регулирования параметров теплоносителя системы отопления и горячего водоснабжения.
Электроснабжение	Электроснабжение существующего вводного устройства ВРУ жилого дома осуществляется от существующей трансформаторной подстанции ТП двумя кабельными линиями	Существующая система электроснабжения находится в удовлетворительном состоянии. Питающий кабель и аппараты защиты способны выдержать проектируемую суммарную нагрузку в аварийном режиме и не требуют замены.	Нет.

Электрооборудование и заземление	Внутренние распределительные и групповые линии теплового пункта здания выполнены проводом АПВ. Существующая система заземления типа TN-C.	Существующие внутренние распределительные и групповые линии теплового пункта здания находятся в неудовлетворительном состоянии. Снизилась пропускная способность и проводов, нарушена коммутационная способность электроустановочных изделий и коммутационных аппаратов.	Проектируемые силовое электрооборудование и групповые линии привести в соответствие с СН 4.04.01-2019, СН 4.02.01-2019, ГОСТ 30331-95, ПУЭ 6-ое изд., ТКП 339-2011.
Автоматизация	В теплоузле автоматика для отопления морально устарела, не соответствует вновь проектируемому оборудованию	Устаревшая проводка, нет защиты от механического повреждения.	Установить шкаф автоматики функциональный. Предусмотреть защиту от мех. повреждений сетей автоматизации.

Члены комиссии:

Представитель заказчика:

(должность)
Э.И. Макарычева *Н.С.*

(должность)
В.В. Шиняев

(должность)

(подпись, инициалы, фамилия)
Т.В. Рогова

(подпись, инициалы, фамилия)
И.С. Шматович

(подпись, инициалы, фамилия)

Представитель проектировщика:

ООО "СВК-ИнвестПроект" г. Минск
(организация, проводившая обследование)

ГИП
(должность)

Гл. спец.
(должность)

Н.И. Радев Радев Н.И.

(подпись, инициалы, фамилия)
К.С. Купраш Купраш К.С.

(подпись, инициалы, фамилия)

УТВЕРЖДАЮ:
Нагорный А.В. *А.П. Радман*
 (подпись, Ф. И. О.)
 19.11.2025

АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ.

Обследование выполнено 17 ноября 2025г. по объекту: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г.Минск, ул. Нёманская д. 52»

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Заказчика и представители ООО «СВК-ИнвестПроект» произвели осмотр помещений теплового пункта жилого дома №52 по адресу: ул. Нёманского в г. Минск Минского района.

При осмотре установлено следующее:

Таблица 1

Наименование	Описание
Краткая характеристика здания	
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Год постройки (предположительно)	2006
Количество этажей	19 этажное
Техподполье (подвал)	1
Объёмно-планировочное решение	Сложной формы в плане
Несущие элементы здания (конструктивная схема)	Здание крупнопанельное, бескаркасное с несущими продольными и поперечными внутренними стенами, самонесущими наружными панелями и опиранием панелей перекрытия по контуру.
Наружные и внутренние стены	Железобетонные панели
Перекрытие	Сборные железобетонные сплошные плиты
Условия эксплуатации	На момент проведения обследования здание эксплуатируется

Продолжение таблицы 1

Наименование		Описание
Помещение теплового пункта		
Место размещения		См. комплект ОВ
Стены помещения		Сборные железобетонные панели
Перекрытие		Сборные железобетонные сплошные плиты
Пол		Бетонный, по уплотненному грунту
Отделка		Окраска
Категория технического состояния строительных конструкций помещения согласно СН 1.04.01-2020	стены	II
	покрытие	II
	полы	II

Дефектов, влияющих на несущую способность (класса 1, 2), на момент обследования не выявлено.

Члены комиссии:

Представитель заказчика:


(должность)


(подпись, инициалы, фамилия)

(должность)

(подпись, инициалы, фамилия)


(должность)


(подпись, инициалы, фамилия)

Представитель проектировщика:

ООО "СВК-ИнвестПроект" г. Минск

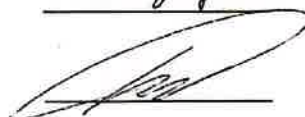
(организация, проводившая обследование)

Главный инженер проекта
(должность)



Н.И. Радевич
(подпись, инициалы, фамилия)

Главный конструктор
(должность)



В.А. Бухвал
(подпись, инициалы, фамилия)

УТВЕРЖДАЮ:



ДЕФЕКТНЫЙ АКТ

Сетей отопления по объекту

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Неманская д. 52»

Наименование	Вид дефекта	Ед. изм.	Кол-во	Примеч.
1	2	3	4	5
Демонтаж трубопроводов и арматуры по ИТП.				
Фильтр сетчатый фланцевый Ду80	Пришла в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	1	
Кран шаровый фланцевый Ду80	Пришла в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	8	
Кран шаровой фланцевый Ду65	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	5	
Клапан двухходовой Ду40	Пришли в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	1	
Клапан двухходовой Ду32	Пришла в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	1	
Клапан запорный муфтовый Ду32	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	1	
Счетчик холодной воды крыльчатый Ду32	Пришли в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	1	
Счетчик крыльчатый Ду15	Пришли в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	1	
Насос циркуляционный Ду50	Пришла в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	2	
Насос циркуляционный Ду40	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	2	
Насос подпитки Ду32	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	2	
Клапан двухходовой Ду40	Пришли в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	1	
Клапан двухходовой Ду32	Пришла в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации.	шт.	1	

	Физический износ 70%.			
Демонтаж трубы стальной электросварной Ø89x3,5	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	м	25	
Демонтаж трубы стальной электросварной Ø76x3,5	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	м	32	
Демонтаж трубы стальной электросварной Ø42x2,8	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	м	10	
Демонтаж трубы стальной электросварной Ø27x2,5	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	м	2	
Демонтаж трубы стальной электросварной Ø21x2,0	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	м	7	
Демонтаж трубы стальной электросварной Ø48x3,5	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	м	13	
Демонтаж металлоконструкций	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	кг	100	
Демонтаж тепловой изоляции	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	м³	2	
Шкаф управления ИТП	Физический износ 70%, не соответствует вновь проектируемому оборудованию	шт	1	

Члены комиссии:

Представитель заказчика:

Зам. начальника АО
(должность)

Вед. инженер
(должность)

(должность)

Т.В. Радевич
(подпись, инициалы, фамилия)

А.С. Чичадов
(подпись, инициалы, фамилия)

(подпись, инициалы, фамилия)

Представитель проектировщика:

ООО "СВК-ИнвестПроект" г. Минск
(организация, проводившая обследование)

ГИП
(должность)

Гл. спец.
(должность)

Н.И. Радев Радев Н.И.
(подпись, инициалы, фамилия)

Купраш К.С.
(подпись, инициалы, фамилия)

НАИМЕНОВАНИЕ
КАПИТАЛЬНЫЙ ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Неманская, д. 52
 КОД
 ОБЪЕКТА 10/78

ВЕДОМОСТЬ ОБОРУДОВАНИЯ ПО ОБЪЕКТУ
 (нормы 2022г.)

на 01 декабря 2025 г.

№ п/п	Наименование ресурса	Единица измерения	Количество	Стоимость без учета транспорта, белорусских рублей с НДС
				ед.измер./ всего
1	4	5	6	7
1	ДАТЧИК ТЕМПЕРАТУРЫ ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ	ШТ	4	98.70 394.80
2	ДАТЧИК ТЕМПЕРАТУРЫ НАРУЖНОГО ВОЗДУХА	ШТ	1	65.70 65.70
3	КЛАПАН РЕГУЛИРУЮЩИЙ ДВУХХОДОВОЙ ВКСР DN32 Kvу 16	ШТ	1	3138.00 3138.00
4	КЛАПАН РЕГУЛИРУЮЩИЙ ДВУХХОДОВОЙ ВКСР DN40 Kvу 25	ШТ	1	3445.20 3445.20
5	АВТОМАТИЧЕСКИЙ ВЫКЛЮЧАТЕЛЬ 1P 20 А	ШТ.	2	12.76 25.52
6	ШКАФ УПРАВЛЕНИЯ ТШУА-2-124-33-22-33-3-IP54-02-ЩМП	ШТ	1	3126.61 3126.61
ИТОГО ПО ОБЪЕКТУ				10195.83

Согласовано _____
 Заместитель главного инженера _____ А.Л.Радаман

Наименование работ	Ед. изм.	Кол.	Примечание
ИТП. Узел регулирования отопления ГВС, щит ШУ-ИТП. Пусконаладочные работы на автоматизированную систему управления II категории сложности с числом каналов - 17 шт.	с-ма	1	



Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

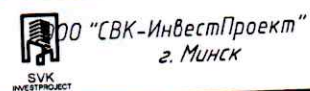
1	-	Нов.	17/26	<i>[Signature]</i>	02.26
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Заяц			<i>[Signature]</i>	12.25
Проверил	Заяц			<i>[Signature]</i>	12.25
Н.контр	Купраш			<i>[Signature]</i>	12.25
Утвердил	Радевич			<i>[Signature]</i>	12.25

10/78-АТМ.ПНР

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г.Минск, ул.Неманская д.52»

Стадия	Лист	Листов
С		1

Ведомость объемов пусконаладочных работ



Формат А4