



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 26. 02. 2026

№ 18-60/26

Объект строительства: «Модернизация многоквартирного жилого дома по адресу: г. Минск, ул. Руссиянова, д. 3/1»

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

Шифр проекта: 452/25-12.25/75

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

Генпроектировщик: Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентПроектСтрой»

Вид строительства: модернизация

Место расположения объекта: г. Минск, Первомайский район

Строительство финансируется: в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет — 157,584 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 декабря 2025 г.).

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:
-приказа директора КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска»

от 16.05.2025 № 213 – о разрешении проведения проектно-изыскательских и строительных работ по объекту;

задания на разработку проектной документации, утвержденного 23.12.2025 заместителем директора КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» и согласованного 23.12.2025 заместителем главы администрации Первомайского района г. Минска;

изменение №1 к заданию на разработку проектной документации, утвержденного 05.01.2026 заместителем директора КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» и согласованного 05.01.2026 заместителем главы администрации Первомайского района г. Минска;

исходных данных для разработки проектной документации:

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

-технических условий КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 06.01.2026 № 12-12/324, согласованных 09.01.2026 главным инженером РЭС-3 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго», – на электроснабжение;

-писем:

- Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24.04.2025 № 03.2.1-07/5968 – о согласовании отступлений от требований ТНПА;

- УП «Минскводоканал» от 17.12.2025 № 24-1-8/431 – о расположении объекта в пределах границы третьего пояса зоны санитарной охраны водозабора «Зеленовка»;

- КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска»:

- от 09.12.2025 № 04-15/836 – о дальности перевозки и стоимости переработки смешанных отходов строительства, сноса зданий и сооружений; расстоянии перевозки песка, щебня, гравийно-песчаных смесей, растительного грунта; строительном объеме и общей площади здания;

- от 24.12.2025 № 04-15/885 – о дате начала строительных работ;

- от 12.02.2026 № 04-15/83 – об эксплуатации здания, без отселения жильцов;

-актов, утвержденных директором КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска»:

- от 01.10.2025 – общего (осеннего) осмотра здания;

- от 18.12.2025 – общего осмотра технического состояния систем отопления и системы электроснабжения перед началом проектирования;

-технического паспорта на жилой дом (по состоянию на май 1988);

-заключения по результатам обследования технического состояния строительных конструкций входной группы здания по объекту, выполненного ООО «КонтинентПроектСтрой» в декабре 2025 г. (договор от 05.12.2025 № 452/25).

- администрации Первомайского района г. Минска (заключение от 31.12.2025 № 298-П/25);
- КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» (письмо от 16.01.2025 № 04-15/30).

Проектом предусмотрено устройство подъемной платформы наклонного перемещения на лестничном марше 13-й секции жилого дома № 3/1 по ул. Руссиянова, в г. Минске.

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.

Общая часть - эксперт	С.А. Лукьянова
Архитектурно-строительные решения - эксперт	С.А. Лукьянова
- эксперт	Е.С. Жуковская
Электроснабжение - внештатный специалист	А.Г. Торопов
Противопожарные решения - внештатный специалист	П.М. Сергун
Охрана окружающей среды - эксперт	Т.К. Курбацкая
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - эксперт	А.М. Подшивалова
Проектные работы - эксперт	С.В. Синицкая
Технико-экономические показатели - эксперт	С.А. Лукьянова

2.1. Архитектурно-строительные решения

-существующее крупнопанельное здание жилого дома 1988 года постройки – 9-этажное, 18-секционное, с техподпольем и техническим чердаком;

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

- конструктивная схема здания – бескаркасная, с несущими поперечными и продольными стенами и дисками перекрытий;
- наружные стены – из трехслойных железобетонных панелей;
- внутренние стены – из сборных железобетонных панелей 140 мм;
- перекрытия – из сборных железобетонных плит;
- вход в 13-ю секцию выполнен через тамбур;
- первая остановка лифта расположена на 2-м этаже;
- обследуемые помещения 13-й секции:
 - тамбур входа (на отметке -1,050) – размером в плане ~1,2х2,48 м;
 - пригласительный лестничный марш (с отметки -1,075 на отметку - 0,005) – шириной 2,3 м – из сборных железобетонных ступеней; огражден продольными стенами; на стене закреплены блоки почтовых ящиков; с левой стороны вдоль ограждения установлен деревянный откидной пандус;
 - размеры лестничных площадок:
 - ~2,48х1,29 м – перед пригласительным лестничным маршем;
 - ~2,3х2,7 м – лестничная площадка 1-го этажа на отметке - 0,005;
 - ~1,68х1,385 м – на отметке 0,000;
 - ~2,465х2,05 м – перед входом в лестничную клетку на отметке 0,000;
 - ~2,465х2,75 м – промежуточная площадка лестничного марша на отметке +1,345;
 - ~2,465х2,05 м – перед входом в кабину лифта на отметке +2,680;
 - дверной проем шахты лифта шириной 0,675 м;
 - дверные блоки (в границах работ):
 - наружный (оборудован домофонной связью) двупольный – металлический с размерами 1,335х2,13 м (со смотровым окном с размерами 210х410 (h) мм на высоте 1,3 м от низа полотна), шириной большего полотна ~0,855 м; порог – высотой 65 мм;
 - тамбурный двупольный – деревянный с размерами 1,29х2,115 м (со смотровым окном с размерами 100х300 (h) мм на высоте 1,6 м от низа полотна) шириной большего полотна ~0,6 м; порог – высотой 55 мм;
 - входа в общий приквартирный коридор квартиры № 403 (4-й этаж) – деревянный однопольный с размерами 0,88х1,99 м, шириной полотна ~0,84 м; порог – высотой 40 мм;
 - площадка перед пригласительным маршем (на отметке -1,075) размером 2,30х1,25 м – сборная железобетонная;
- лестничная клетка с размерами 2,465х6,825 м, промежуточные лестничные марши и площадки – сборные железобетонные; ширина промежуточных лестничных маршей – 1,16 м; ограждение металлическое с ПВХ поручнем, на промежуточных лестничных маршах (до первой остановки лифта) установлены деревянные пандусы;

-крыльцо входа в 13-ю секцию состоит из сборных железобетонных площадки и ступеней; к площадке крыльца установлен металлический пандус;

-козырек над входом в секцию – из сборной железобетонной плиты (с парапетными стенками); опирание на стеновую панель мусороприемной камеры, часть бетонной панели и металлическую стойку; кровля – из рулонного материала по цементно-песчаной стяжке; водоотвод – наружный организованный (через патрубок, установленный в парапете);

-основные несущие конструкции здания (в границах работ) находятся в удовлетворительном состоянии; дефектов, влияющих на несущую способность конструкций, не установлено; категория технического состояния обследуемых конструкций – II (по СН 1.04.01-2020).

Проектными решениями предусмотрено (13-я секция):

-демонтаж:

- существующего ограждения на промежуточных лестничных маршах – до первой остановки лифта;
- дверных блоков – наружного, тамбурного и входа в общий приквартирный коридор квартиры № 403;
- деревянных откидных пандусов;

-расширение существующего дверного проема во внутренней стеновой панели приквартирного коридора квартир № 402 и 403 до размера 0,92 м – с устройством металлической перемычки из уголков;

-установка:

- подъемной платформы наклонного перемещения на пригласительном лестничном марше для подъема с площадки на отметке -1,050 на площадку на отметку – 0,005; крепление металлических стоек для крепления направляющих подъемной платформы распорными анкерами к ступеням пригласительного лестничного марша;
- подъемной платформы наклонного перемещения на лестничной клетке для подъема с площадки на отметке 0,000 на площадку на отметку +2,680; металлических стоек для крепления направляющих подъемной платформы в просвете между промежуточными лестничными маршами с креплением распорными анкерами к перекрытию на отметке -1,220 и торцевым поверхностям лестничных маршей;
- металлического поручня на пригласительном марше;
- дверных блоков (по СТБ 2433-2015):
 - наружного двупольного (с восстановлением домофонной связи) – металлического, частично остекленного;
 - входа в общий приквартирный коридор квартиры № 403 – деревянного однопольного глухого;

-восстановление наружных и внутренних откосов (после установки дверных блоков) – цементными составами с окраской акриловыми красками

(в тон существующей отделки); участков пола (после установки дверных блоков) – цементной ремонтной смесью;

-антикоррозионная защита металлических конструкций – лакокрасочное покрытие.

По результатам рассмотрения:

-исключено установка доводчика на дверном блоке входа в приквартирный коридор (п. 7.2.9 СН 2.02.05-2020);

-откорректированы места установки металлических стоек на лестничной клетке для подъема платформы с площадки на отметке 0,000 на площадку на отметке +2,680 – для обеспечения зазора для пожарного рукава.

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:

-установка:

- подъемных платформ открытого типа наклонного перемещения ООО «НоваСтар» марки НС.ПН.225.А (грузоподъемность $Q=225$ кг) размером в плане $0,8 \times 1,0$ ($1,39$) м оборудованных механизмом аварийного спуска (принята в качестве аналога) – для подъема с уровня площадки перед пригласительным лестничным маршем на лестничную площадку перед входом в лифт;

- наружной двери металлической шириной большего полотна $\geq 0,9$ м и деревянной двери входа в общий приквартирный коридор квартиры № 403 - шириной полотна $\geq 0,9$ м с противоударными полосами высотой 300 мм в нижней части полотна (с двух сторон); со смотровыми окнами на высоте $\sim 0,8$ м..1,0 м от низа дверных полотен (остекление – из многослойного безопасного стекла); дверными ручками (контрастирующими с дверными полотнами) на высоте $\sim 1,0$ м от уровня пола, прибором для самозакрывания, с фиксацией положений «открыто» и «закрыто»; максимальное усилие при открывании – не более 25 Н; порогами высотой не более 0,02 м;

- тактильных табличек со шрифтом Брайля размещенных на высоте 1,5 м (до нижнего края таблички) и на расстоянии 0,1 м от двери (со стороны дверной ручки);

-устройство тактильных предупреждающих указателей на полу (квадрат со стороной 0,5 м), под кнопкой вызова лифта;

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

Отступления от требований ТНПА согласованы Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь, в соответствии

с Протоколом секции научно-технического совета по вопросам архитектуры, градостроительства и науки, разработки технических нормативных правовых актов, и цифровой трансформации строительного комплекса от 28.11.2024 № 170 (письмо от 24.04.2025 № 03. 2.1-07/5968):

-п. 1.3 таблицы Б.1 приложения Б СН 3.02.12-2020 – в части уменьшения нормативных размеров свободной площадки перед подъемной платформой;

-п. 3.1 таблицы Б.1 приложения Б СН 3.02.12-2020 – в части ширины дверного проема лифта (фактически 730 мм);

-п. 5.4 СН 3.02.01-2019 – в части отсутствия тамбура;

-п. 6.4 СН 3.02.12-2020 – достаточного места для разворота и передвижения инвалида-колясочника.

По результатам рассмотрения проектных решений изменения и дополнения не вносились.

2.2. Отопление и вентиляция

Актом общего осмотра технического состояния системы отопления перед началом проектирования установлено:

-в лестничной клетке 13-й секции установлены отопительные приборы (стальные конвекторы) – на площадке перед пригласительным лестничным маршем.

Проектными решениями предусмотрено (в границах работ 13-й секции):

-сохранение существующей системы отопления в лестничной клетке;
-установка воздушно-тепловой завесы (мощностью нагрева 3 кВт) – над наружным дверным проемом, в связи с демонтажом тамбурного дверного блока.

По результатам рассмотрения:

-откорректированы размерные привязки установки воздушно-тепловой завесы с учетом установки над дверным проемом с большим полотном, вместо установки по центру дверного блока (с учетом длины устанавливаемой завесы);
-указано о режим работы воздушно-тепловой завесы – на 1-й ступени мощности нагрева.

2.3. Электроснабжение

Актом общего осмотра состояния электрооборудования установлено:

-электропитание для подъемных платформ отсутствует;
-в электрощитовой жилого дома установлены ВУ, РУ;
-учет электроэнергии – общий счетчиками, расположенными в ВУ здания;
-существующая система заземления – типа TN-C.

Проектными решениями предусмотрено:

-электрообеспечение подъемных платформ с механизмами аварийного спуска и источниками бесперебойного питания от существующего ВУ жилого дома до общедомового учета электроэнергии;

-установка:

- автоматического выключателя в существующем ВУ;

- щита учетно-распределительного ЩР с выключателем нагрузки на вводе и автоматическими выключателями;

- речевого информатора для подъемной платформы;

-электрообеспечение воздушно-тепловой завесы и прибора пожарной системы для управления подъемной платформой;

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

-учет электроэнергии – счетчиком, расположенным в щите ЩР;

-проходы кабелей через стены в гильзах с заделкой зазоров легкоудаляемым негорючим материалом;

-прокладка кабеля в пределах лестничной клетки в штрабе;

-устройство:

- распределительной и групповой силовой сети кабелями марки ВВГнг(А) LS;

- основной системы уравнивания потенциалов – РЕ проводником в составе кабеля;

-заземление всех металлических нетоковедущих частей электрооборудования.

Электроприемники подъемной платформы приняты III категории надежности электрообеспечения.

Система защитного заземления – типа TN-C-S.

Расчетная электрическая мощность – 5,0 кВт.

Напряжение электрической сети – 230 В, 50 Гц.

По результатам рассмотрения:

-указаны потеря напряжения и ток однофазного короткого замыкания на вводе в щит управления подъемной платформы (гл. 1.4 ПУЭ 6-е издание).

2.4. Противопожарные решения

Обследованием, выполненным ООО «КонтинентПроектСтрой» в декабре 2025 г., установлено:

-существующее здание возведено с пожарно-техническими характеристиками (по СН 2.02.05-2020):

- класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3;

- степень огнестойкости – II;

-эвакуация людей выполнена по лестничной клетке типа Л1 с выходом наружу.

Проектными решениями предусмотрено (для 13-й секции):

-ширина пригласительного марша – 1,35 м при работающей подъемной платформе;

-размещение пожарных:

- дымовых извещателей – над лестничными площадками 1...9-го этажей, в вестибюле;

- ручных извещателей – на стене в уровнях площадок лестницы, на выходе из вестибюля в тамбур;

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

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

-применение материалов с показателями пожарной опасности (по ГОСТ 30244-94, ГОСТ 30402-96, ГОСТ 30444-97 и ГОСТ 12.1.044-2018) для восстановления отделки на путях эвакуации.

По результатам рассмотрения:

-устройство системы пожарной сигнализации безадресного типа с установкой прибора приемно-контрольного пожарного в металлическом шкафу – в объеме лестничной клетки;

-по замечаниям раздела «Конструктивные решения» откорректированы места установки металлических стоек на лестничной клетке для подъема платформы с площадки на отметке 0,000 на площадку на отметке +2,680 – для обеспечения зазора для пожарного рукава.

2.5. Охрана окружающей среды

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

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» 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, – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;
- максимальная численность работающих – 2 человека;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 276 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.

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

- подъезд – существующий с покрытием из асфальтобетона;
- электроснабжение – от существующих сетей;
- водоснабжение – от существующих сетей.

Потребность в основных машинах и механизмах

Основные машины и механизмы: автомобильный кран (грузоподъемностью 10,0 т), 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, 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 (письмо КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 12.02.2026 № 04-15/83), 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) – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;
- максимальная численность работающих – 2 человека;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 265 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 – 157,584 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 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 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 – 4,707 тыс. руб., что составляет 2,99% 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 – 152,877 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.

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 – 0,698 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:

-откорректирован перевод сметной стоимости работ к уровню цен по состоянию на 01.01.2025;

-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 – 0,620 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	Представленная на рассмотрение	По результатам рассмотрения
1	Общая площадь	м ²	12 043	12 043	12 043
2	Строительный объем	м ³	46 027	46 027	46 027
3	Стоимость строительства в ценах на дату начала разработки сметы (1 декабря 2025 г.)	тыс. руб.	-	157,584	152,877

4. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Модернизация многоквартирного жилого дома по адресу: г. Минск, ул. Руссиянова, д. 3/1» рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет – 152,877 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 декабря 2025 г.).

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

5. ПОДПИСИ

Заместитель директора

Начальник управления
государственной экспертизы проектов



Т.И. Подоляко

Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

 С.А. Лукьянова

Главный эксперт
по нормоконтролю

 А.М. Пшенова-Гайдук

