



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 12.01.2026

№ 972-60/25

Объект строительства: «Модернизация многоквартирного жилого дома № 57 по проспекту газеты «Звезда» в г. Минске»

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

Шифр проекта: ТСП-08_25-гаЗв57_плн

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

Генпроектировщик: Общество с ограниченной ответственностью «ТСП-Инжиниринг»

Вид строительства: модернизация

Место расположения объекта: г. Минск, Московский район

Строительство финансируется: в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет – 57,029 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 № 1 Московского района г. Минска»

от 28.01.2025 № 39 – о выполнении проектно-изыскательских работ на объекте;
задания на проектирование, утвержденного 28.01.2025 заместителем директора КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» и согласованного 28.01.2025 первым заместителем главы администрации Московского района г. Минска;

исходных данных для разработки проектной документации:

-предпроектной документации, разработанной в форме задания на проектирование;

-технических условий КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» от 15.09.2025 № 01-04/316, согласованных 22.09.2025 начальником РЭС-2 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго»;

-письма УП «Минскводоканал» от 10.09.2025 № 24-1-8/276 – о расположении объекта за пределами границ зон санитарной охраны водозаборов, находящихся в хозяйственном ведении предприятия;

-актов осмотра технического состояния перед началом проектирования, утвержденных заместителем директора КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»:

•30.05.2025:

••здания (в границах производства работ);

••элементов благоустройства;

•от 30.05.2025 – здания и наружных сетей;

-технического паспорта на жилой дом (по состоянию на 29.02.1988);

-заключения по результатам обследования технического состояния строительных конструкций входной группы здания по объекту, выполненного УП «ПРОМСТРОЙЭКСПРЕСС» в июне 2025 г. (договор от 06.06.2025 № 06/06/2025-1-ОБ).

По разработанной документации представлены:

-согласования:

•управления по архитектуре и строительству администрации Московского района г. Минска (согласование от 03.09.2025 № 05-182М);

•КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» (письмо от 19.11.2025 № 01-03/654).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена установка подъемной платформы вертикального перемещения на крыльце секции № 2 по проспекту газеты «Звезда» жилого дома 57 в г. Минске.

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

В соответствии с предметом госстройэкспертизы согласно приложению 1 к Положению о порядке проведения государственной строительной экспертизы градостроительных проектов, проектной документации, утвержденному

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.09.2016 № 791, материалы обследований технического состояния строительных конструкций и инженерных систем, оценке не подвергались. Осуществлялась оценка выполнения при разработке проектной документации выводов и рекомендаций по результатам проведенных обследований.

В рассмотрении проектной документации принимали участие:

Общая часть - эксперт	Е.С. Жуковская
Генеральный план - эксперт	Л.Б. Долговский
Архитектурные решения - специалист	Е.В. Бальникова
Конструктивные решения - эксперт	Е.С. Жуковская
Электроснабжение - внештатный специалист	А.Г. Торопов
Противопожарные решения - эксперт	А.А. Швед
Охрана окружающей среды - эксперт	Т.К. Курбацкая
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - эксперт	А.М. Подшивалова
Проектные работы - эксперт	С.В. Сеницкая
Технико-экономические показатели - эксперт	Е.С. Жуковская

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Генеральный план

Участок проектирования расположен на территории, прилегающей к крыльцу входа во 2-ю секцию жилого дома № 57 по проспекту Газеты «Звезда» в Московском административном районе г. Минска. В соответствии с регламентами генерального плана объект проектирования расположен в зоне жилой многоквартирной застройки.

Рельеф местности - пологий, без перепадов высот.

Прилегающая территория благоустроена и озеленена. В зоне производства работ присутствуют газон, кустарники и деревья.

Проектными решениями предусмотрено (в границах работ):

- устройство подъемной платформы (№ 3 по генплану) для доступа физически ослабленных лиц с уровня тротуара на площадку крыльца входа в секцию жилого дома;

- удаление газона с последующим восстановлением посевом газонных трав с добавлением растительного грунта;

- удаление дерева и кустарника;

- пересадка дерева и цветника;

- разборка с последующим восстановлением покрытий проезда и тротуара из асфальтобетона;

- организация рельефа с целью создания нормативных уклонов

пешеходных путей движения по тротуару к крыльцу входа и подъемной платформе;

- демонтаж и установка бетонных бортовых камней;
- демонтаж с последующей установкой элементов МАФ (скамьи и урны).

Показатели генерального плана:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| - площадь участка в границах работ | - 86,8 м ² ; |
| - площадь застройки | - 14,7 м ² ; |
| - площадь покрытий | - 65,9 м ² ; |
| - площадь озеленения | - 6,2 м ² . |

По результатам рассмотрения:

- откорректированы граница работ и площади пересаживаемого цветника, удаляемого и восстанавливаемого газона, исключена пересадка дерева; листы 3, 4, 6 ГП;

- внесены изменения в план разбираемых покрытий:

- дополнены объемы выемки грунта под устраиваемые фундаменты;
- откорректирована ведомость объемов демонтажных работ;
- добавлены примечания п. 1-3; лист 3 ГП;

- указаны места установки элементов МАФ (скамьи и урны) с учетом корректировки планировочного решения; лист 4 ГП;

- по результатам государственной строительной экспертизы раздела «Охрана окружающей среды»:

- откорректирован расчет компенсационных мероприятий за удаляемые объекты растительного мира с учетом расположения объекта в границах природных территорий, подлежащих специальной охране (Положение о порядке определения условий осуществления компенсационных мероприятий (п. 10, 11), утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.10.2011 № 1426);

- таксационный план сверен с натурными данными 10.12.2025 УП «Зеленстрой Московского района г. Минска» (Положение о порядке определения условий осуществления компенсационных мероприятий (п. 7), утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.10.2011 № 1426); лист 6 ГП.

Достигнутые показатели генерального плана:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| - площадь участка в границах работ | - 74,0 м ² ; |
| - площадь застройки | - 15,0 м ² ; |
| - площадь покрытий | - 50,6 м ² ; |
| - площадь озеленения | - 8,4 м ² . |

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 проектировании, и с учетом требований СН 3.02.12-2020:

- предусмотрено устройство:

- борта без перепада высот в местах съезда с тротуара на проезд и без изменения ширины проезжей части;
- покрытия из тактильной плитки, эффективной длиной не менее 0,8 м, контрастирующего по цвету и фактуре с основной поверхностью в местах съезда с тротуара на проезд.

По результатам рассмотрения проектных решений:

- план установки подъемника (фрагмент 1) увязан с чертежами марки АС:
 - дополнен разрез 1-1, отображена с уклоном 15‰ отстка, примыкающая к фундаменту подъемника; лист 11 АС;
 - добавлено указание по отметке верха проектируемого фундамента; лист 2 ГП.

2.2. Архитектурные решения

Обследованием, выполненным УП «ПРОМСТРОЙЭКСПРЕСС» в июне 2025 г., данными технического паспорта на жилой дом установлено:

- существующее кирпичное здание жилого дома 1988 года постройки – 12-этажное, 2-секционное, с техническим подпольем;
- наружные и внутренние стены – из железобетонных панелей;
- вход в 2-ю секцию выполнен через тамбур;
- крыльцо входа 2-й секции – с площадкой, лестничным маршем и козырьком:

- площадка (размером в плане ~4,36x1,56 м на высоте ~0,69 м от уровня земли) – сборная железобетонная, с покрытием бетонной плиткой; ограждена стеной (со стороны мусороприемной камеры) с одной стороны и декоративным решетчатым металлическим ограждением с другой;
- лестничный марш – шириной ~3,06...3,20 м, со ступенями размером 280...310x140...150 (h) мм, колеей для подъема детских колясок; ступени – сборные железобетонные; колей для подъема детских колясок – из монолитного бетона; покрытие бетонная плитка;
- ограждения лестничного марша – металлический поручень;
- опорные стены – из сборных бетонных блоков, оштукатурены и окрашены;
- двери (в границах работ) – двупольные:
 - наружная – металлическая (оборудована домофонной связью) размером ~1,26x2,07 (h) м. (ширина большего полотна ~0,85 м) со смотровым окном, порогом высотой 40 мм (со стороны тамбура входа);

- тамбурная – деревянная размером ~1,31x2,07(н) м (ширина большего полотна ~0,90 м), порогом высотой 30 мм;
 - пол (тамбур входа) – с покрытием из плитки керамической;
 - внутренние поверхности стен и перегородок (в границах работ) – оштукатурены и окрашены;
 - техническое состояние строительных конструкций входной группы;
- категория технического состояния (по СН 1.04.01-2020) – II.

Проектными решениями предусмотрено (для 2-й секции):

- крыльцо входа:
 - демонтаж части декоративного металлического решетчатого ограждения;
 - демонтаж – металлического поручня лестничного марша;
 - установка металлических решетчатых ограждений;
 - ремонт облицовки ступеней лестничного марша бетонной плиткой;
- замена наружной и тамбурной дверей – на металлические (с восстановлением домофонной связи) и деревянные (по СТБ 2433-2015);
- замена покрытия пола (тамбур входа) на керамическую плитку ;
- восстановление откосов (после установки дверей) – цементными составами с окраской акриловыми красками (в тон существующей отделки);

По результатам рассмотрения:

- исключено дублирование объемов разборки керамической плитки пола тамбура; лист 5 АС.

2.2.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

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

- установка подъемной платформы открытого типа вертикального перемещения типа НС.ПВ.225 (ООО «НоваСтар»), принята в качестве аналога (грузоподъемность – 225 кг, скорость подъема – не более 0,15 м/с, размер платформы – 0,9х1,6 м с ограждением и распашной калиткой шириной $\geq 0,9$ м) – для удобного и самостоятельного передвижения инвалида-колясочника и физически ослабленных лиц (с уровня земли на площадку крыльца 2-й секции);
- установка решеток для чистки подошв обуви (заподлицо с поверхностью верхней площадки) с просветом ячеек – не более 15 мм;
- установка ограждений – с двойными поручнями (на высоте 0,7 и 0,9 м);
- обозначение нижних и верхних ступеней лестничного маршей – контрастной (сигнальной) краской; площадки крыльца – тактильной (полиуретановой) плиткой эффективной длиной 0,8 м;
- установка двупольной наружной и тамбурной дверей – шириной большего полотна $\geq 0,9$ м, со смотровым окном на высоте 0,9 м от низа дверного

полотна (остекление – из многослойного безопасного стекла), дверными ручками (контрастирующими с дверным полотном) на высоте 0,8...1,1 м от уровня пола; на петлях одностороннего действия с фиксаторами положений «открыто» и «закрыто» (только для наружных дверей); противоударными полосами в тамбурной двери (в нижней части деревянных дверных полотен с двух сторон) высотой 300 мм, порогом высотой не более 0,02 м; максимальное усилие при открывании двери – не более 25 Н;

-установка речевого информатора с дистанционным управлением – над наружной (на входе) дверью 2-й секции;

-установка универсальной таблички со шрифтом Брайля – перед входом во 2-ю секцию.

По результатам рассмотрения проектных решений изменения и дополнения не вносились.

2.3. Конструктивные решения

Обследованием, выполненным УП «ПРОМСТРОЙЭКСПРЕСС» в июне 2025 г., актом осмотра технического состояния здания, дома установлено:

-существующее крупнопанельное здание жилого дома 1988 года постройки – 12-этажное, с техподпольем и техническим этажом;

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

-конструктивная схема здания – бескаркасная с несущими стенами и дисками перекрытий;

-наружные и внутренние стены – из сборных железобетонных панелей;

-площадка крыльца входа во 2-ю секцию – сборная железобетонная;

-лестничный марш – из сборных железобетонных ступеней; выполнен бетонный пандус для съезда колясок;

-козырек над входом – из сборной железобетонной плиты (с парапетными стенками); опирание предусмотрено на стеновые панели крыльца и металлические стойки (декоративной решетки); кровля рулонная с наружным организованным водоотводом (через металлический патрубок в парапете (с одной стороны) и установленную водосточную систему (с другой стороны козырька));

-опорные стены площадки и ступеней – из монолитного железобетона толщиной 160 мм;

-несущие и ограждающие конструкции здания (в границах обследуемого объема) находятся в удовлетворительном состоянии; категория технического состояния – II (СН 1.04.01-2020).

Проектными решениями предусмотрено (для 2-й секции):

-демонтаж участка (размером ~1,1х1,85 (h) м) металлической декоративной

решетки с сохранением существующих стоек и подведением дополнительной металлической опоры (под сохраняемую часть) – из гнутого замкнутого профиля с креплением анкерными болтами к ступени;

-устройство фундамента глубиной 500 мм для крепления опорной рамы вызывного поста, направляющих и блока управления подъемной платформы – из монолитного железобетона (бетон класса С20/25 F100) по подготовке из бетона класса С8/10 и уплотненному песчаному основанию;

-подведение под существующий водоотводной патрубок водосточного желоба и установка водосточной трубы с креплением к существующей стойке декоративной решетки;

-антикоррозионная защита металлических конструкций – лакокрасочное покрытие (класс среды по условиям эксплуатации – ХА1).

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.4. Электроснабжение

Актом общего осмотра технического состояния здания и наружных сетей установлено:

- электропитание подъемной платформы второй секции отсутствует;
- в электрощитовой жилого дома 2-й секции установлено ВРУ;
- учет электроэнергии – общий счетчиком, расположенным в ВРУ здания;
- существующая система заземления – типа TN-C-S.

Проектными решениями предусмотрено:

- электроснабжение подъемной платформы с механизмом аварийного спуска от существующего ВРУ жилого дома после общедомового учета электроэнергии лифтового оборудования;
- установка речевого информатора для подъемной платформы;
- освещение места установки подъемной платформы светодиодным светильником с оптико – акустическим датчиком;
- учет электроэнергии – существующим счетчиком, расположенным в щите ВРУ;
- проходы кабелей через стены в гильзах с заделкой зазоров легкоудаляемой массой из негорючего материала;
- установка дифференциального автоматического выключателя в ВРУ на ток срабатывания 30 мА и время срабатывания 100 мс – для дополнительной защиты людей от поражения электрическим током на групповой линии;
- устройство:
 - групповой силовой сети кабелем 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 электроснабжения.

Система защитного заземления – типа TN-C-S.

Расчетная электрическая мощность – 1,5 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);

-откорректирована освещенность места установки подъемной платформы – 65 люкс согласно требований, указанных в письме Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24.10.2025 № 032.1-07/14918.

2.5. Противопожарные решения

Обследованием, выполненным УП «ПРОМСТРОЙЭКСПРЭСС» в июне 2025 г. установлено:

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

- класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3;
- степень огнестойкости – II;

-эвакуация людей выполнена по незадымляемой лестничной клетке типа Н1 с выходом наружу.

Проектными решениями предусмотрено (для 2-й секции):

-применение материалов с нормируемыми показателями пожарной опасности для восстановления отделки на путях эвакуации;

-заполнение зазоров негорючими материалами в местах пересечения инженерными коммуникациями (электрическими кабелями) строительных конструкций с нормируемым пределом огнестойкости на всю толщину конструкций.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.6. Охрана окружающей среды

Существующее здание жилого дома № 57 по проспекту газеты «Звезда» расположено в Московском административном районе г. Минска.

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

- на территории зоны жилой многоквартирной застройки г. Минска (171 Жм);

- в пределах водоохранной зоны поверхностных водных объектов;

- за границами зон санитарной охраны водозаборов.

На существующей территории произведена инвентаризация объектов растительного мира.

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

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

В ходе производства работ образуются строительные отходы, а также древесные отходы от удаления насаждений. Образующиеся отходы подвергаются сортировке, определяется порядок их дальнейшего вовлечения в хозяйственный оборот.

Определены ориентировочные объемы образования отходов.

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

По результатам рассмотрения:

- таксационный план сверен 10.12.2025 с натурными данными УП «Зеленстрой Московского района г. Минска» (Положение о порядке определения условий осуществления компенсационных мероприятий (п. 7), утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.10.2011 № 1426); лист 6 ГП;

- при расчете компенсационных мероприятий за удаляемые объекты растительного мира применен коэффициент 2,0, учитывающий расположение объекта в границах природных территорий, подлежащих специальной охране (Положение о порядке определения условий осуществления компенсационных мероприятий (п. 10, 11), утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.10.2011 № 1426);

- по результатам государственной строительной экспертизы раздела «Генеральный план» откорректирована площадь пересаживаемого цветника, удаляемого и восстанавливаемого газона, исключена пересадка дерева;

- откорректированы объемы образующихся строительных отходов (приложение Д п. Д.6 СН 1.02.02-2023; статья 24 Закона Республики Беларусь «Об обращении с отходами» от 20.07.2007 № 271-3).

2.7. Организация строительства

Раздел «Организация строительства» разработан на основании принятых проектных решений иных разделов проектной документации со следующими технико-экономическими показателями:

- продолжительность строительства – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;
- максимальная численность работающих – 3 человека;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 205 чел.-ч.

Организационно-технологической схемой строительства объекта, составленной разработчиком проектной документации, определена технологическая последовательность выполнения работ в целях обеспечения принятой заказчиком объекта строительства общей продолжительности строительства (в части выполнения комплекса строительно-монтажных работ); разработан календарный план строительства.

Разработан строительный генеральный план.

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

- подъезд – существующий с покрытием из асфальтобетона;
- электроснабжение – от существующих сетей;
- водоснабжение – от существующих сетей;
- защитно-охранное ограждение – согласно ГОСТ 23407-78.

Потребность в основных машинах и механизмах

Основные машины и механизмы: автомобильный кран (грузоподъемностью 10,0 т), грузовой автотранспорт, средства малой механизации.

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.

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

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

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

- продолжительность строительства – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;
- максимальная численность работающих – 3 человека;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 303 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.

2.8. 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 – 57,029 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 и утверждения норм общехозяйственных общепроизводственных расходов и плановой прибыли, применяемых при определении сметной стоимости строительства и составлении сметной документации, утвержденным постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 23.12.2011 № 59 в редакции от 08.12.2022 № 101.

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

Размер средств по главам 1–9 ССР подвергнут оценке на соответствие требованиям, установленным Инструкцией № 39.

При этом обоснованность определения разработчиком стоимости отдельных видов работ и расходов ресурсов в локальных сметах (локальных сметных расчетах) подвергнута оценке в объеме выборочной проверки методом квотной выборки элементов сметной документации, оказывающих существенное влияние на показатель сметной стоимости строительства.

Экспертная оценка размера средств главы 10 ССР выполнена на предмет соответствия установленным нормативным требованиям, за исключением средств на содержание заказчика, застройщика (определение размера этих средств относится к компетенции заказчика, застройщика).

По результатам рассмотрения:

-разработчиком доработан и предоставлен измененный раздел «Смета», учитывающий внесенные изменения в разделы и комплекты чертежей проектной документации, с целью устранения выявленных

в ходе государственной строительной экспертизы несоответствий и оптимизации проектных решений для предотвращения необоснованного вовлечения средств в строительный оборот.

Внесенные изменения повлекли уменьшение показателя сметной стоимости строительства на дату начала разработки сметной документации в размере – 2,178 тыс. руб., что составляет 3,82% 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 – 54,851 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 мая 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.

2.8.1. Проектные работы

Представленная стоимость проектных работ по исполнительной сводной смете составляет – 6,382 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 НЗТ 8.01.00-2014, утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.06.2014 № 169.

Формирование стоимости разработки проектной документации осуществлено по индивидуальным нормам трудовых ресурсов, разработанным проектной организацией на основании экспертной оценки специалистов.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Величина показателей	
			до модернизации	после модернизации
1	Общая площадь здания	м ²	6486	6486
2	Строительный объем здания	м ³	25 721	25 721
3	Сметная стоимость строительства в ценах на дату начала разработки сметы (1 мая 2025 г.)	тыс. руб.	—	54,851

4. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Модернизация многоквартирного жилого дома № 57 по проспекту газеты «Звезда» в г. Минске» рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет – 54,851 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.

5. ПОДПИСИ

Заместитель директора

Т.И. Подоляко

Начальник управления
государственной экспертизы проектов

Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

Е.С. Жуковская

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук