



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГЦА	BY/112 4.0019
BSCA	ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 06.01.2026

№ 878-60/25

Объект строительства: «Капитальный ремонт кровли и фасада жилого дома № 35 по ул. Денисовской в г. Минске»

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

Шифр проекта: 03-2025

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

Генпроектировщик: Проектно-технический филиал открытого акционерного общества «Минскремстрой»

Вид строительства: капитальный ремонт

Место расположения объекта: г. Минск, Ленинский район

Строительство финансируется: с частичным привлечением бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет — 311,930 тыс. руб., в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа директора КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска» от 13.12.2024 № 627 – о разрешении проведения проектно-изыскательских и строительных работ по объекту;

-приказа заместителя директора по социальным вопросам и работе с населением от 20.03.2025 № 117 – о внесении изменения в приказ директора КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска» от 13.12.2024 № 627 в части наименования объекта;

задания на разработку проектной документации, утвержденного 03.10.2025 первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска» и согласованного 03.10.2025 первым заместителем генерального директора – главным инженером ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

изменения № 1 к заданию на разработку проектной документации, утвержденного 03.12.2025 первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска» и согласованного 03.12.2025 первым заместителем генерального директора – главным инженером ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

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

-писем КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска» от 21.10.2025:

•от 21.10.2025 № 01-14-08/2084 – об ориентировочной стоимости приемки и переработки строительных отходов, дальности подвоза песка, вывоза растительного грунта;

•от 21.10.2025 № 01-14-08/2085 – об ориентировочной дате начала производства строительно-монтажных работ;

•от 27.11.2025 № 01-14-08/2687 – о замене оконных блоков в лестничных клетках на оконные блоки из ПВХ-профиля;

-акта общего планового (осеннего) технического осмотра здания, утвержденного 11.10.2024 директором КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска»;

-актов общего осмотра технического состояния электротехнических систем, сетей связи, элементов благоустройства перед началом проектирования, утвержденных 11.08.2025 заместителем директора по социальным вопросам и работе с населением КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска»;

-технического паспорта на домовладение (по состоянию на 25.08.1970; составлен 08.09.1970); инвентарных планов;

-технического заключения по результатам обследования технического состояния строительных конструкций по объекту, выполненного ООО «ТехАудит» в апреле 2023 г. (договор от 27.03.2025 № 95/25-ТЗ).

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- администрации Ленинского района г. Минска – согласование от 14.11.2025 № 08-4/146-С;
- КУП «ЖКХ Ленинского района г. Минска» – письма от 21.10.2025 № 01-14-08/2083 и от 03.12.2025 № 01-14-08/2624.

Дополнительная информация

Проектом предусмотрен капитальный ремонт кровли и фасада жилого дома № 35 по ул. Денисовской в г. Минске.

Класс сложности объекта – К-4 (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	Л.П. Курзенкова
Генеральный план - эксперт	Л.Б. Долговский
Архитектурные решения - эксперт	Л.П. Курзенкова
Конструктивные решения - эксперт	О.С. Дешко
Электроснабжение - внештатный специалист	М.В. Мацкевич
Системы связи - внештатный специалист	М.В. Мацкевич
Противопожарные решения - эксперт	А.А. Швед
Охрана окружающей среды - эксперт	Т.К. Курбацкая
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - эксперт	Т.В. Василевская
Проектные работы - эксперт	Г.В. Моргунова

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Генеральный план

Существующее здание жилого дома № 35 по ул. Денисовской (№ 1 по генплану) расположено в зоне жилой смешанной многоквартирной застройки на территории Ленинского административного района г. Минска. Проектируемый объект расположен за границами водоохранных зон поверхностных водных объектов.

Рельеф прилегающей территории спокойный, без перепадов высотных отметок. Поверхностный водоотвод осуществляется по уклонам рельефа в существующую сеть ливневой канализации.

Транспортное обслуживание территории жилого дома осуществляется по проезду с ул. Денисовской. Прилегающая к жилому дому территория благоустроена и озеленена.

Проектными решениями предусмотрено (в границах работ):

- срезка растительного грунта с хранением во временном отвале и последующим использованием при восстановлении газона;
- удаление газона с восстановлением посевом газонных трав с добавлением растительного грунта;
- разборка с последующим восстановлением покрытий:
 - отмостки из асфальтобетона и бетонной плитки;
 - тротуаров из бетонной плитки;
- разборка и устройство водоотводного лотка;
- демонтаж и установка бетонных бортовых камней.

По результатам рассмотрения:

- указаны размерные привязки устраиваемых заземлителей в увязке с чертежами марки ЭГ; лист 2 ГП; лист 2 ЭГ;
- указаны уклоны и отметки дна водоотводных лотков в характерных точках их трассировки (раздел 6 СТБ 2073-2010); лист 2 ГП;
- разрезы 1-1 и 2-2 на схеме водоотводных лотков приведены в соответствие с конструкциями покрытий, указан тип отмостки; листы 6 ГП;
- по результатам государственной строительной экспертизы раздела «Охрана окружающей среды»:
 - добавлены в графической части «Ведомость удаляемых цветников, газонов, иного травяного покрова» и «Баланс существующих цветников, газонов, иного травяного покрова»; лист 3 ГП;
 - предусмотрены мероприятия по обращению с объектами растительного мира, попадающими в границу производства работ (удаление газона); лист 4 ПЗ;
- таксационная характеристика объектов растительного мира сверена с натурными данными 03.12.2025 УП «Зеленстрой Ленинского района г. Минска»; лист 3 ГП.

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:

- предусмотрено устройство покрытия из бетонной плитки (эффективной

длиной 0,80 м), контрастирующего по цвету и фактуре с основной поверхностью, перед крыльцом входа в 1-ю секцию жилого дома.

По результатам рассмотрения проектных решений изменения и дополнения не вносились.

2.2. Архитектурные решения

Обследованием, выполненным ООО «ТехАудит» в апреле 2023 г., данными технического паспорта на домовладение установлено:

-существующее 32-квартирное кирпичное здание жилого дома 1960 года постройки – 4-этажное, 2-секционное, с подземным этажом и «холодным» чердаком; имеет в плане прямоугольную форму размером ~12,65х34,41 м и высоту помещений ~2,66 (наземных этажей) и ~2,1 м (подземного этажа);

-в подземном этаже расположены: кладовые помещения жильцов и инженерные коммуникации; в наружных стенах выполнены оконные проемы и проемы-продухи (со световыми прямыми); выходы наружу – через общие (с выходами из наземных этажей) тамбуры в объемах лестничных клеток;

-на 1 – 4-м этажах расположены квартиры;

-входы на чердак выполнены из объемов лестничных клеток по металлической стремянке (для 2-й секции) через металлические люки (в чердачном перекрытии); выходы на кровлю – через слуховые окна из объема чердака и по наружной вертикальной металлической пожарной лестнице (на торцевом фасаде 1-й секции); в наружных стенах выполнены проемы-продухи;

-наружные стены – из кирпичной кладки толщиной 510 мм утеплены по типу легкой штукатурной системы утепления (утеплитель – минераловатные плиты толщиной 50 мм, с заведением на цоколь на 270 мм), окрашены; пояс цоколя – оштукатурен и окрашен; категория технического состояния стен – II (по СН 1.04.01-2020);

-внутренние стены и перегородки – из кирпичной кладки;

-в уровне 2 – 4-го этажей выполнены балконы: полы – цементно-песчаные; ограждения (высотой 1,1 м) – металлические решетчатые с экранами из металлических профилированных листов; часть балконов остеклена; категория технического состояния – II;

-оконные блоки (в лестничных клетках) – из деревянных отдельных переплетов с двойным остеклением; категория технического состояния – IV;

-ограждения перед оконными проемами в уровне промежуточных лестничных площадок отсутствуют;

-двери (в местах общего пользования) – металлические и деревянные; категории технического состояния – III и IV;

-крыльца входов в секции – с площадками, ступенями (для 1-й секции), бетонным покрытием; категория технического состояния – III.

Проектными решениями предусмотрено:

-в подземном этаже:

- закладка кирпичной кладкой проемов-продухов (с ликвидацией световых приемков) – в наружных стенах;
- замена заполнений оконных проемов (с заменой световых приемков) на оконные блоки (по СТБ 1108-2017) – из ПВХ-профиля с одинарным остеклением и жалюзийными решетками;

-замена оконных блоков в лестничных клетках на новые (по СТБ 1108-2017) – из ПВХ-профиля с заполнением двухкамерными стеклопакетами ($R_{np} \geq 0,6 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$), поворотно-откидными и поворотными устройствами открывания, детскими замками безопасности; установка подоконных досок и отливов;

-очистка и окраска существующей металлической стремянки входа на чердак 2-й секции и установка новой для входа на чердак 1-й секции;

-на чердаке:

- установка металлических жалюзийных решеток – в проемах-продухах в наружных стенах;
- замена заполнений слуховых окон – на деревянные оконные блоки с жалюзийными решетками;
- установка деревянных лестниц – перед слуховыми окнами;
- замена люков – на металлические противопожарные 1 типа (по СТБ 1394-2007);

-замена части существующих дверей на новые (по СТБ 2433-2015) – металлические и деревянные; очистка и окраска сохраняемых металлических дверей;

-восстановление внутренних откосов (после установки оконных блоков и дверей) – цементно-песчаным раствором с окраской акриловыми красками;

-ремонт (1-я секция) и замена (2-я секция) крылец входов в секции (с заменой козырьков) – с площадками, ступенями (для 1-й секции), покрытием из бетонной плитки, установкой решеток для чистки подошв обуви;

-восстановление потребительских качеств строительных конструкций, утраченных в процессе эксплуатации;

-очистка и окраска существующей вертикальной металлической пожарной лестницы;

-наружная отделка (кроме остекленных балконов):

- очистка и оштукатуривание поверхностей, обработка участков биоцидными составами;
- ремонт утепленных поверхностей – с заменой поврежденных участков декоративно-защитного слоя со стеклосеткой;
- ремонт штукатурки цоколя – цементными составами с нанесением защитно-отделочного слоя (с фактурой «мелкая шуба»);
- окраска фасадными силикатно-акриловыми и эмалевыми (для металлических поверхностей) красками; цветовое решение фасадов

согласовано 24.10.2025 председателем комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома (на листах 7 и 8 АС);

-демонтаж с последующей установкой (на прежние места после проведения работ по наружной отделке здания) элементов визуального адресного ориентирования.

По результатам рассмотрения:

-фасады:

- указаны участки ремонта существующей системы утепления, устранения сырости – на фасадах; листы 4...6 АС;

- откорректирован расход краски (на 2 слоя – 0,6 кг/м² вместо 0,9) на окраску фасадов по оштукатуренной поверхности (в соответствии с технической документацией); лист 8 АС;

-рассчитана площадь живого сечения жалюзийных решеток – в устанавливаемых оконных блоках в наружных стенах подземного этажа (СН 3.02.01-2019, п. 5.12);

-разработана деталь восстановления наружной отделки цоколя (с существующей системой утепления) после закладки проема-продуха; лист 4 АС;

-указана существующая система утепления – на узлах крепления оконных блоков; лист 10 АС;

-предусмотрена установка съемных металлических решетчатых ограждений – перед оконными проемами в уровне промежуточных лестничных площадок (СН 3.02.01-2019, п. 4.11); листы 6 и 23 АС;

-указана толщина тактильной (60 мм) и бетонной (30 мм) плитки, высота разборки существующего основания под плитку – на сечении 1-1 (для крыльца входа 1-й секции); лист 19 АС;

-предусмотрено:

- защитные сетки – на жалюзийных заполнениях слуховых окон (СН 3.02.01-2019, п. 7.10); лист АС.И-БО1.

- установка противопожарных люков (в проемах входов на чердак) – 2 типа вместо 1 типа (по результатам госстройэкспертизы раздела «Противопожарные решения»); лист 11 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 изменении № 1 к заданию на разработку проектной документации, и с учетом требований СН 3.02.12-2020 – предусмотрено:

-установка тамбурных дверей – шириной проемов (в свету) $\geq 0,9$ м, со смотровыми окнами (заполнение из многослойного безопасного стекла) на высоте 0,9 м (от низа дверных полотен), на петлях одностороннего действия с фиксаторами положений «открыто» и «закрыто», дверными ручками,

контрастирующих с дверными полотнами, на высоте 0,8...1,1 м, противоударными полосами (в нижней части дверных полотен с двух сторон), порогами высотой не более 20 мм;

-установка решеток для чистки подошв обуви (заподлицо с поверхностью площадок крылец входов в секции) с просветом ячеек – не более 15 мм;

-обозначение площадки крыльца входа 1-й секции (перед лестничными маршами) – контрастной тактильной полосой эффективной длиной 0,8 м.

По результатам рассмотрения проектных решений изменения и дополнения не вносились.

2.3. Конструктивные решения

Обследованием, выполненным ООО «ТехАудит» в апреле 2023 г., установлено:

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

-конструктивная схема здания – бескаркасная, с продольными и поперечными несущими стенами;

-перекрытие (чердачное) – из сборных железобетонных многопустотных плит; утеплитель – пенополистирольные плиты толщиной 200 мм с защитной цементно-песчаной стяжкой толщиной 30 мм; ходовой настил – из досок (имеются участки пораженные гнилью); категория технического состояния перекрытия – II (по СН 1.04.01-2020);

-крыша – чердачная («холодный» чердак) с деревянной стропильной системой; категория технического состояния стропильной системы – IV;

-кровля – из волнистых асбестоцементных листов; водоотвод – наружный организованный; категория технического состояния кровли – IV;

-вентшахты со стенами – из кирпичной кладки толщиной 120 мм; утеплены газосиликатными блоками толщиной 100 мм (в объеме чердака); защитные зонты – из тонколистовой оцинкованной стали;

-вытяжные части канализационных стояков – из ПВХ труб; часть стояков (за исключением 1-й секции) утеплены (в объеме чердака) – матами из минеральной ваты с защитой стальной плетеной сеткой;

-балконы – из сборных железобетонных консольных плоских плит; категория технического состояния – II;

-крыльца входов – из монолитного бетона; категория технического состояния – III;

-козырьки над входами с покрытием из металлочерепицы по металлическому каркасу; обшивка (нижние и боковые поверхности) – металлическими профилированными листами; категория технического состояния – II и III (кровля и обшивка козырьков);

-световые приямки – из монолитного бетона, перекрыты металлическими решетками; категория технического состояния – II.

Приведенные сопротивления теплопередаче существующих наружных ограждающих конструкций:

- $R_{пр}=1,709 > R_{т.мин}=1,26 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для наружных стен;

- $R_{пр}=5,028 > R_{т.мин}=1,26 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для чердачного перекрытия;

- $R_{пр}=0,996 > R_{т.мин}=0,881 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для стен вентшахт в объеме чердака;

- $R_{пр}=0,332 < R_{т.мин}=0,881 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для стен вентшахт выше кровли.

Проектными решениями предусмотрено:

-разборка существующей кровли жилого дома с устройством новой – из металлочерепицы по деревянной обрешетке с укладкой противоконденсатной пленки и контробрешетки;

-замена элементов наружного организованного водоотвода с кровли;

-установка металлического решетчатого ограждения и элементов безопасности кровли;

-ремонт стропильной системы крыши:

- усиление части стропильных ног путем установки накладок из досок, стоек;

- установка дополнительных стропильных ног (между существующими), стоек, подкосов;

- замена части стропильных конструкций (пораженных гнилью) на новые;

- биозащита существующих и проектируемых деревянных элементов стропильной системы;

-замена участков (пораженных гнилью) ходового настила по чердачному перекрытию на новый (с использованием разбираемой обрешетки кровли);

-утепление вытяжных частей канализационных стояков (в объеме чердака) 1-й секции – цилиндрами из минеральной ваты;

-ремонт стен вентшахт (выше уровня кровли), утепление стен – минераловатными плитами толщиной 40 мм с защитной штукатуркой по стеклосетке; замена зонтов над оголовками вентшахт на новые – из тонколистовой оцинкованной стали; установка защитных металлических сеток в оголовках вентшахт;

-восстановление разрушенных участков бетона карнизных плит, ремонт (в местах разрушений) швов между карнизными плитами – ремонтными составами;

-замена кровли и обшивки (боковых и нижних поверхностей) козырьков над входами в секции на новые – металлочерепицу и металлические профилированные листы (для кровли и обшивки, соответственно);

-замена крыльца входа во 2-ю секцию на новое – из монолитного железобетона (бетон класса C25/30 F200);

-ремонт световых прямков:

- засыпка (местным грунтом) одного прямка;

- демонтаж с последующей установкой металлических решеток перекрытия;

- наращивание стен по высоте (до ~200 мм от уровня земли) – монолитным бетоном (класса C30/37 F200);

- антикоррозионная защита проектируемых и существующих металлических конструкций и элементов – лакокрасочное, полимерное покрытия.

Определение нагрузок, воздействий на конструкции, расчет и конструирование выполнено в соответствии с СН 2.01.01-2022, СН 2.01.02-2019, СН 2.01.04-2025.

Приведенные сопротивления теплопередаче проектируемых ограждающих конструкций составляют:

- $R_{пр}=1,516 > R_{т.мин}=0,881 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для стен вентшахт выше уровня кровли.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.4. Электроснабжение

Актом общего осмотра технического состояния электротехнических систем перед началом проектирования установлено:

- молниезащита здания – отсутствует.

Проектными решениями предусмотрено:

- устройство молниезащиты здания – по III уровню СН 4.04.03-2020.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

Руководитель экспертной группы

2.5. Системы связи

Актом общего осмотра технического состояния сетей связи перед началом проектирования установлено:

- по фасаду кабели проложены открыто и в ПВХ трубах;

Проектными решениями предусмотрено:

- перекладка существующих сетей связи в металлические короба по существующей трассе.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

Руководитель экспертной группы

2.6. Противопожарные решения

Обследованием, выполненным ООО «ТехАудит» в апреле 2023 г. установлено:

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

-эвакуация людей из жилых помещений предусмотрена через лестничные клетки типа Л1;

-выполнены выходы:

- с площадок лестничных клеток через люки в перекрытии – на чердак;
- из чердака через слуховые окна в крыше и по наружной вертикальной металлической пожарной лестнице – на кровлю;

-к зданию выполнен подъезд пожарной техники по дороге с твердым покрытием.

Проектными решениями предусмотрено:

-замена существующих:

- оконных блоков на новые с открывающимися створками, с указанием высоты установки устройств для их ручного открывания от уровня пола площадок лестниц – в оконных проемах лестничных клеток;
- люков на металлические противопожарные 1 типа (по СТБ 1394-2003) – в проемах перекрытия, ведущих на чердак;
- ограждения кровли на новое металлическое, высотой 0,6 м;

-установка стационарных лестниц из древесины перед слуховыми окнами для выхода на кровлю из чердака;

-молниезащита III уровня (по СН 4.04.03-2020) здания.

По результатам рассмотрения:

-предусмотрена установка противопожарных люков 2 типа (по СТБ 1394-2003) вместо 1 – в проемах перекрытия, ведущих на чердак (п. 10.2.3 СН 2.02.05-2020).

2.7. Охрана окружающей среды

Существующее здание жилого дома № 35 по ул. Денисовская расположено в Ленинском 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 смешанной многоквартирной застройки города Минска (31 Жсм);

-за пределами водоохраных зон поверхностных водных объектов.

Перед началом производства работ предусмотрена срезка растительного грунта, складирование его в отвал с последующим использованием при восстановлении газона.

Восстановление газона предусмотрено посевом трав с добавлением растительного грунта.

В ходе производства работ образуются строительные отходы. 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:

-представлен таксационный план, сверенный 03.12.2025 с натурными данными УП «Зеленстрой Ленинского 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 3 ГП;

-добавлены в графической части «Ведомость удаляемых цветников, газонов, иного травяного покрова» и «Баланс существующих цветников, газонов, иного травяного покрова»; лист 3 ГП;

-предусмотрены мероприятия по обращению с объектами растительного мира, попадающими в границу производства работ (удаление газона).

2.8. Организация строительства

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

-продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ), установленная заказчиком, – 4,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;

-максимальная численность работающих – 6 человек;

-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 3926 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 решения по временной 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, средствах подмащивания

Основные машины и механизмы, средства подмащивания: автомобильный кран (грузоподъемностью 10,0 т), лебедка электрическая (тяговым усилием 0,59 т), строительные леса и подмости инвентарные, мачтовый подъемник, автогидроподъемник (высотой подъема 18,0 м; эксплуатация – 4 маш.-ч), малогабаритный дорожный каток, 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.

Безопасность строительства объекта

Разработчиком проектной документации предусмотрен комплекс мероприятий по безопасности строительства: технике безопасности и охране труда, безопасной эксплуатации здания на период производства работ, пожарной безопасности, охране окружающей среды, энергетической эффективности, контролю качества.

Решения, формирующие стоимость реализации строительства

В календарном плане приведено распределение затрат по периодам и нормирование заделов.

Приведены сведения об условиях строительства – без прекращения эксплуатации здания (задание на разработку проектной документации, п. 25), 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) – 4,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;

-максимальная численность работающих – 7 человек;

-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 4784 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.

2.9. 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 – 311,930 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 октября 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 23.07.2025 № 85 (далее – Инструкция № 39).

Сметная стоимость строительства (за исключением средств главы 10 ССР) определена разработчиком расчетным методом на основании сборников нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденных постановлениями Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 10.02.2022 № 19 (в ред. постановления от 08.09.2023 № 97) и от 14.02.2022 № 23 (в ред. постановления от 14.11.2023 № 113) для строительства в г. Минске.

Размер средств главы 10 ССР установлен расчетным способом в соответствии с требованиями подпунктов 31.1–31.7 Инструкции № 39.

Стоимость материалов, изделий и конструкций (далее – материалы) определена в соответствии с п. 8.3 Инструкции № 39 на основании:

- данных республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы;
- мониторинга цен, проводимого оператором информационно-справочной системы государственной информационной системы «Госстройпортал» по запросу разработчика сметной документации;
- мониторинга цен, проводимого разработчиком сметной документации, на индивидуальные материалы (приказ ОАО «Минскремстрой» от 03.01.2025 № 2).

В составе сметной документации представлены ведомость объемов работ и расхода ресурсов и ведомость ресурсов на объект в целом.

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 увеличение показателя сметной стоимости строительства на дату начала разработки сметной документации в размере – 37,426 тыс. руб., что составляет 12% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменение стоимости оказало приведение в соответствие с принятыми проектными решениями и технологией выполнения работ нормативов расхода ресурсов и объемов работ.

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 – 349,356 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 октября 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.

2.9.1. Проектные работы

Представленная стоимость проектных работ по исполнительной сводной смете составляет – 16,881 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

Размер средств на проектные работы определен в соответствии с Методическими указаниями о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом, утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.06.2014 № 169.

Формирование стоимости основных проектных работ осуществлено с использованием методики расчета в зависимости от сметной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту кровли и фасада здания жилого дома (п. 35 Главы 5 Методических указаний).

По результатам рассмотрения:

- при расчете стоимости основных проектных работ принята откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения работ по капитальному ремонту кровли и фасада здания жилого дома.

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 17,974 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Капитальный ремонт кровли и фасада жилого дома № 35 по ул. Денисовской 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 – 349,356 тыс. руб., в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

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

4. ПОДПИСИ

Заместитель директора

Т.И. Подоляко

Начальник управления
государственной экспертизы проектов

Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

Л.П. Курзенкова

И.о. главного эксперта по нормоконтролю,
начальник отдела координации

В.И. Мамайко

0038764