



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 12.05.2026

№ 257-60/26

Объект строительства: «Модернизация системы противоподымной защиты в жилом доме № 56 по ул. Пономаренко в г. Минске»

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

Шифр проекта: 05/12/25-2Пр

Заказчик (застройщик): Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство № 2 Фрунзенского района г. Минска»

Генпроектировщик: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро комплексного проектирования»

Вид строительства: модернизация

Место расположения объекта: г. Минск, Фрунзенский район

Строительство финансируется: в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет — 519,350 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 декабря 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа директора КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска»

от 05.11.2025 № 277 – о выполнении проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по объекту;

задания на проектирование, утвержденного 26.12.2025 директором КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» и согласованного 26.12.2025 заместителем генерального директора по эксплуатации жилищного фонда и производственным вопросам ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

дополнения № 1 к заданию на проектирование, утвержденного 17.04.2026 директором КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» и согласованного 17.04.2026 заместителем генерального директора по эксплуатации жилищного фонда и производственным вопросам ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-технических условий КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» от 16.03.2026 № 09-14/149, согласованных 17.03.2026 начальником РЭС-2 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго»;

-письма КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» от 13.01.2026 № 09-14/12 – о передаче в установленном порядке отходов металла; расстоянии вывоза смешанных строительных отходов и отходов кабелей;

-актов:

- технического освидетельствования систем автоматической пожарной сигнализации, противодымной защиты, оповещения о пожаре и управления эвакуацией (АПС, ПДЗ и СО) от 31.03.2025, подписанных представителями КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» и ОАО «Беллифт»;

- общего планового (осеннего) технического осмотра здания от 18.04.2025, утвержденного директором КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска»;

-дефектных актов осмотра систем:

- электроснабжения, молниезащиты и заземления, утвержденного 14.01.2026 заместителем главного инженера КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска»;

- противодымной вентиляции, утвержденных 14.01.2026 первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска»;

-технического паспорта на многоквартирный жилой дом жилищного фонда Республики Беларусь (по состоянию на июль 2007 г., составлен 05.04.2003); инвентарных планов;

-заключения о техническом состоянии строительных конструкций по объекту, выполненного ООО «Бюро комплексного проектирования» в декабре 2025 г. (договор № 05/12/25-2Пр).

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- управления по архитектуре и строительству администрации

Фрунзенского района г. Минска (письмо от 20.02.2026 № 257);
•КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» (письма
от 25.03.2026 № 09-14/167 и от 17.04.2026 № 09-14/221).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена модернизация системы противодымной защиты в жилом доме № 56 по ул. Понаморенко в г. Минске.

Класс сложности объекта – К-3 (СН 3.02.07-2020).

В соответствии с предметом госстройэкспертизы согласно приложению 1 к Положению о порядке проведения государственной строительной экспертизы градостроительных проектов, проектной документации, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.09.2016 № 791, материалы обследований технического состояния строительных конструкций и инженерных систем оценке не подвергались. Осуществлялась оценка выполнения при разработке проектной документации выводов и рекомендаций по результатам проведенных обследований.

В рассмотрении проектной документации принимали участие:

Общая часть - эксперт	Т.Н. Молодыхнова
Архитектурно-строительные решения - эксперт	Л.П. Курзенкова
- эксперт	И.Е. Бычко
Противодымная вентиляция - эксперт	Т.Н. Молодыхнова
Электроснабжение - специалист	В.Е. Санюк
Противопожарные решения - эксперт	А.А. Швед
Охрана окружающей среды - эксперт	Т.К. Курбацкая
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - эксперт	Н.А. Черепович
Проектные работы - эксперт	С.В. Синицкая
Технико-экономические показатели - эксперт	Т.Н. Молодыхнова

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Архитектурно-строительные решения

Обследованием, выполненным ООО «Бюро комплексного проектирования» в декабре 2025 г., данными технического паспорта на многоквартирный жилой дом установлено:

-существующее 180-квартирное кирпичное здание жилого дома 2002 года постройки – 10-этажное, 3-секционное (с незадымляемыми лестничными клетками типа Н1), с подземным этажом и техническим чердаком; имеет в плане сложную форму и высоту ~2,8 (наземных этажей), ~2,9...3,1 (подземного этажа) и ~2,4...3,2 м (технического чердака);

- здание оборудовано пассажирскими лифтами и мусоропроводами;
- уровень ответственности здания – II (ГОСТ 27751-88);
- конструктивная схема здания – бескаркасная, с несущими наружными и внутренними стенами и жесткими дисками перекрытий;
- наружные стены – из кирпичной кладки толщиной 640 мм;
- внутренние стены – из кирпичной кладки толщиной 380 мм;
- перекрытия и покрытие – из сборных железобетонных многопустотных и ребристых (корытообразных) плит, участков из монолитного железобетона;
- крыша – чердачная с техническим чердаком, с малоуклонной рулонной кровлей и внутренним водоотводом;

-в подземном этаже расположены: индивидуальный тепловой пункт (ИТП), электрощитовая (под лестничной клеткой 1-й секции), кладовые помещения жильцов, инженерные коммуникации; выходы наружу – через лестничные прямки;

-на 1-м этаже расположены: тамбуры входов, квартиры, лифтовые холлы, мусороприемные камеры, коридоры общего пользования, помещения ПЗД-2 (смежно с лестничными клетками, под шахтами дымоудаления):

- высота помещений ПЗД-2 – 2,83...2,9 м;
- между ПЗД-2 и шахтой дымоудаления 2-й секции отсутствует перекрытие;
- перегородки – из кирпичной кладки толщиной 120 мм;
- полы – цементно-песчаные;

-на 2...10-м этажах расположены: квартиры, лифтовые холлы, тамбуры незадымляемых лестничных клеток, коридоры общего пользования;

-на кровле расположены:

- надстройки лестнично-лифтовых блоков;
- вытяжные части воздухопроводов Ø800 мм;
- воздухозаборные шахты;
- шахты дымоудаления;

-входы на чердак и в надстройки лестнично-лифтовых блоков, выходы на кровлю выполнены через лоджии незадымляемых лестничных клеток;

-в надстройках лестнично-лифтовых блоков (частично в объеме технического чердака) на отметках +28,000...+32,330 расположены: машинные помещения лифтов, венткамеры (помещения ПЗД-1), камеры статического давления; высота помещений ~2,95...3,02 и 4,07...4,15 м:

- наружные стены – из кирпичной кладки толщиной 510 мм, оштукатурены и окрашены; в наружных стенах выполнены оконные, дверные и вентиляционные проемы;
- покрытия – из сборных железобетонных многопустотных и ребристых плит и малоуклонной рулонной кровлей;
- перегородки – из кирпичной кладки толщиной 120 мм;
- полы – цементно-песчаные; вентиляторы установлены на фундаментах из монолитного бетона высотой 110 мм;

- в перекрытиях помещений ПЗД-1 и перегородках (между машинными помещениями лифтов и помещениями ПЗД-1, между помещениями ПЗД-1 и камерами статического давления) выполнены проемы;
- внутренние поверхности стен и перегородок оштукатурены и окрашены;
- шахты дымоудаления размером в плане $\sim 0,56 \times 0,58 \times 2,25$ м (расположены смежно с лестничными клетками, кладовыми квартир, коридорами общего пользования и лифтовыми холлами):
 - стены и перегородки – из сборных бетонных блоков (в уровне 1-го и 2-го этажей) и из кирпичной кладки толщиной 380 мм;
 - покрытия – из сборных железобетонных плит;
 - проемы для клапанов дымоудаления (поэтажно) – размером $\sim 0,6 \times 0,6$ (h) м (на высоте от уровней полов $\sim 1,84 \dots 1,93$ м) с металлическими лючками и решетками (со стороны коридоров общего пользования);
 - стены и перегородки (в местах общего пользования) оштукатурены и окрашены, полы – с покрытием из мозаичного бетона и линолеума;
 - двери (в границах работ) – металлические и деревянные; категория технического состояния – III (по СН 1.04.01-2020);
 - состояние строительных конструкций здания в местах расположения оборудования системы дымоудаления – удовлетворительное, II категории технического состояния.

Проектными решениями предусмотрено:

- устройство Г-образной перегородки (перекрытия) между помещением ПЗД-2 и шахтой дымоудаления 2-й секции – из влагонепроницаемых ГСП (2 слоя) по металлическому каркасу (с прослойкой из минераловатных плит);
- объединение трех коридоров общего пользования (№ 7 по экспликации помещений) в один (на каждом этаже) – путем демонтажа существующих дверей;
- замена существующих дверей на новые:
 - двупольные деревянные частично остекленные (по СТБ 2433-2015), шириной больших полотен $\geq 0,9$ м со смотровыми окнами на высоте 0,9 м (от низа полотен), противоударными полосами высотой 300 мм (в нижней части полотен с двух сторон), отверстиями для установки обратных клапанов (на высоте 350 мм от низа полотен) и порогами высотой не более 20 мм – в лифтовых холлах;
 - металлические (по СТБ 2433-2015) – в воздухозаборных шахтах и камерах статического давления;
 - металлические противопожарные 2 типа (по СТБ 1394-2003) – в помещениях ПДЗ-1;
- ремонт внутренней отделки помещений ПДЗ-1 и ПДЗ-2:
 - очистка поверхностей, устранение следов сырости с обработкой

- участков 5% составом медного купороса;
- оштукатуривание неоштукатуренных участков стен и перегородок – цементными составами;
- окраска акриловыми красками;
- ремонт покрытий полов в помещениях ПДЗ-1, ПДЗ-2 – цементными составами;
- разборка участков кровель надстроек лестнично-лифтовых блоков для замены воздухопроводов Ø800 мм с последующим восстановлением – из рулонных материалов (СТБ 1107-2022);
- восстановление участков внутренней отделки лифтовых холлов и коридоров общего пользования (после прокладки инженерных коммуникаций, демонтажа и замены дверей) – по типу существующей.

По результатам рассмотрения:

- указано:
 - общая площадь квартир – 11 000,0 м² (СН 1.02.02-2023, приложение Н, таблица Н.2);
 - класс сложности здания – К-3 вместо К-2 (по СН 3.02.07-2020); лист 1 АС;
 - толщина проектируемой штукатурки для неоштукатуренных участков стен и перегородок помещений ПДЗ-2 – 10...15 мм вместо 15 (СП 1.03.01-2019, раздел 4); лист 16 АС;
 - оценочная группа покрытий полов, характеризующая степень противоскольжения – С11 (СН 3.02.01-2019, п. 5.23, применительно); лист 16 АС;
- разработан разрез по лестничной клетке (ГОСТ 21.501-2018);
- указаны места расположения помещений ПДЗ-1 (№ 4 по экспликации) в надстройках лестнично-лифтовых блоков (на отметке +32,330) – в осях 6-7, 13-14 и 20-21 (по результатам госстройэкспертизы раздела «Противопожарные решения»); листы 12, 13 и 14 АС;
- в надстройках лестнично-лифтовых блоков (на отметке +32,330 в осях 6-7, 13-14 и 20-21) предусмотрено (для доставки вентиляционного оборудования):
 - устройство монтажных проемов (в наружных стенах – по осям 7, 14 и 21) – путем увеличения существующих вентиляционных проемов размером ~0,71x1,9 (h) м до размера ~1,3x1,9 (h) м с последующим восстановлением кирпичной кладки и наружной отделки надстроек (по типу существующей);
 - разборка части перегородок камер статического давления с последующим восстановлением кирпичной кладки;
 - подведение металлических перемычек над проемами.

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Проектом, в соответствии с заданием на проектирование, мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц не предусматриваются.

2.2. Противодымная вентиляция

Обследованием, выполненным ООО «Бюро комплексного проектирования» в декабре 2025 г., актом технического освидетельствования систем АПС, ПДЗ и СО (автоматической пожарной сигнализации, противодымной защиты, оповещения о пожаре и управления эвакуацией), и дефектным актом установлено:

- здание жилого дома оборудовано системами противодымной вентиляции:

- с удалением продуктов горения при пожаре из коридоров общего пользования 1...10-го этажей (в 1...3-й секциях) через дымовые клапаны с защитными решетками, установленные в дымоприемных отверстиях шахт дымоудаления (не менее EI 30);
- с размещением в отдельных приточной и вытяжной венткамерах (в уровне технического чердака) вентиляторов дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов;
- воздухопроводы, вентиляторы дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха не обеспечивают требуемую герметичность, физически изношены; дымовые клапаны расположены на не нормативной высоте от уровня пола (1,65 м) – в неудовлетворительном состоянии.

Проектными решениями предусмотрено:

- демонтаж существующих систем дымоудаления в составе: вентиляторов дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха, воздухопроводов, дымовых клапанов;

- установка:

- дымовых клапанов размером 600х600 мм с пределом огнестойкости не менее Е 30 – в дымоприемные отверстия существующих шахт дымоудаления из коридоров общего пользования 1...10-го этажей (в 1...3-й секциях) на высоте от уровня пола – 1,7 м;
- радиальных вентиляторов дымоудаления (ДВ1...ДВ3) в огнестойком исполнении (120 минут), с температурой перемещаемой среды (400 °С) – в отдельных существующих вытяжных венткамерах противодымной вентиляции (в уровне технического чердака);
- радиальных вентиляторов подачи (подпора) наружного воздуха (ДП1...ДП3) в обычном исполнении – в отдельных существующих приточных венткамерах противодымной вентиляции (в уровне

технического чердака);

•обратных клапанов:

•у вентиляторов дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов;

•в дверных полотнах (низ на отметке 0,3 м от пола – учтено в комплекте чертежей марки АР) лифтовых холлов – для снятия избыточного давления (на каждом этаже);

-организация воздухозабора наружного воздуха – на расстоянии более 5,0 м от выброса дымовых газов;

-выброс продуктов горения – на высоте не менее 2 м от уровня горючей кровли;

-прокладка воздуховодов из листовой оцинкованной стали толщиной 1,0 мм класса герметичности «В» – для систем противодымной защиты.

По результатам рассмотрения:

-указано:

•предел огнестойкости дымовых клапанов (Е 30) – на планах и схемах ДВ1... ДВ3 (п. 5.14.в СН 2.02.07-2020); листы 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14 ПДЗ-1;

•о выбросе продуктов горения – над кровлей из негорючих материалов на высоте 1 м вместо выброса на высоте не менее 2 м от уровня горючей кровли в соответствии с материалами обследования (п. 5.14 СН 2.02.07-2020);

•наименование помещений для размещения вентиляторов подачи (подпора) наружного воздуха на плане кровли – помещение ПДЗ-1 (приточной противодымной вентиляции);

-откорректированы объемы демонтажных работ в соответствии с дефектными актами.

2.3. Электроснабжение

Актом общего планового технического осмотра здания и дефектным актом установлено:

-электроснабжение здания жилого дома осуществляется от ТП-2783 кабельными линиями марки ААШв-4х185 мм² – в удовлетворительном состоянии;

-вводное (ВУ) и распределительное (РУ) устройства расположены в электрощитовой в подземном этаже 1-й секции (находятся в удовлетворительном состоянии);

-силовой щит с устройством АВР (ЩС-АВР) находится в неудовлетворительном состоянии и требует замены;

-питающие, распределительные и групповые линии системы ПДЗ находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют замены;

- системы уравнивания потенциалов и молниезащиты – отсутствуют;
- повторное заземление на вводе – присутствует (в удовлетворительном состоянии);
- системы электроснабжения и освещения здания находятся в удовлетворительном состоянии.

Система заземления электроустановки – типа TN-C.

Проектными решениями предусмотрено (в границах работ):

- демонтаж существующего электрооборудования, прибора учета и распределительной сети системы ПДЗ;
- электроснабжение системы ПДЗ жилого дома – по существующей схеме;
- установка:
 - проектируемого силового щита с устройством АВР (ЩС-АВР) на месте демонтируемого;
 - электронного электросчетчика в щите ЩС-АВР (с возможностью передачи сигнала по радиointерфейсу в существующую систему АСКУЭ в ТП-2783);
 - щитов распределительных РЩ 1-ПДЗ, РЩ 2-ПДЗ, РЩ 3-ПДЗ;
- подключение:
 - силового щита ЩС-АВР к ВУ;
 - щитов распределительных от щита ЩС-АВР;
- устройство распределительных и групповых сетей кабелями марки ВВГнг(А)-FRLS открыто в металлических трубах, металлическом и ПВХ коробах;
- заземление всех металлических нетоковедущих частей электрооборудования;
- заполнение зазоров негорючими материалами на всю толщину в местах пересечения электрическими кабелями конструкций с нормируемым пределом огнестойкости.

По степени надежности электроснабжения потребители здания жилого дома относятся к I категории (системы дымоудаления и подпора воздуха и системы пожарной сигнализации).

Расчетная электрическая мощность – 21,3 кВт.

Напряжение питающей сети – 380/220 В.

Система заземления – типа TN-C-S.

По результатам рассмотрения:

- приведено в соответствие наименование марки проводов на расчетных схемах и в спецификации оборудования, изделий и материалов (ГОСТ 31565-2012, ГОСТ 31947-2012); лист 2 ЭМ.СО;
- проектные решения согласованы (п. 9 технических условий на электроснабжение КУП «ЖКХ Фрунзенского района г. Минска» от 16.03.2026 № 09-14/149);

- 30.04.2026 – филиалом «Госэнергогазнадзор»;
- 28.04.2026 – филиалом «Энергосбыт» РУП «Минскэнерго».

2.4. Противопожарные решения

Обследованием, выполненным ООО «Бюро комплексного проектирования» в декабре 2025 г., актами технического освидетельствования систем АПС, ПДЗ и СО (автоматической пожарной сигнализации, противодымной защиты, оповещения о пожаре и управления эвакуацией) установлено:

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

-эвакуация людей предусмотрена в коридоры общего пользования, ведущие через лифтовые холлы в незадымляемые лестничные клетки типа Н1 с выходами наружу и наружу непосредственно;

-жилой дом оборудован:

•системами:

••вытяжной противодымной вентиляции для удаления продуктов горения при пожаре из коридоров общего пользования на этажах;

••приточной противодымной вентиляции подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов при пожаре;

••пожарной сигнализации, оповещения о пожаре (согласно актам технического освидетельствования – оборудование имеет физический износ);

•пассажирскими лифтами;

•домофонами.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж существующего оборудования управления противодымной защитой;

-замена существующих:

•дверей на новые:

••оборудованные приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах – на выходах из коридоров общего пользования в лифтовые холлы на этажах;

••противопожарные 2 типа (по СТБ 1394-2003) – на входах из лестничных клеток в существующие помещения ПДЗ-1;

•клапанов дымоудаления на новые с пределом огнестойкости не менее Е 30 – в дымоприемных отверстиях шахт дымоудаления;

-установка:

•приборов управления дымоудалением, блоков управления силовым оборудованием, шкафов управления и автоматики, источников

резервного питания и объектовых устройств для передачи данных на пункт диспетчеризации пожарной автоматики МЧС – в помещениях ПДЗ-2;

- функциональных блоков управления дымоудалением в металлических ящиках – в коридорах общего пользования на 1, 3, 5, 7 и 9-м этажах;

- оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией типа СО-1;

- обратных клапанов в дверных полотнах дверей лифтовых холлов для возмещения объемов удаляемых продуктов горения из коридоров общего пользования на этажах;

-размещение:

- пожарных:

- дымовых извещателей – на потолках коридоров общего пользования;

- оповещателей (звуковых и световых указателей «Выход») – в коридорах общего пользования, над дверными проемами выходов из коридоров общего пользования в лифтовые холлы, из лифтовых холлов в тамбуры при наружных воздушных зонах незадымляемых лестничных клеток, выходов наружу;

- устройств:

- дистанционного пуска дымоудаления, опробования клапанов дымоудаления – в коридорах общего пользования на этажах;

- ручного пуска оповещения людей о пожаре – перед выходами на наружные воздушные зоны незадымляемых лестничных клеток, наружу;

- сигнализаторов контроля рабочего давления (тяги) – в шахтах дымоудаления;

-подключение:

- шлейфами радиального типа из кабеля марки КСВВ – пожарных извещателей к функциональным блокам управления дымоудалением;

- линиями радиального типа из кабелей марок МКШ и КСВВ – клапанов дымоудаления к функциональным блокам управления дымоудалением для их автоматического открывания при пожаре и контроля положения;

- соединительными линиями из кабеля марки МКШ – оповещателей к блокам управления для их автоматического включения при пожаре;

- соединительными линиями кольцевого типа из кабелей марки КПСЭнг(А)-FRLS – для обеспечения информационного обмена между функциональными блоками системы дымоудаления и передачи управляющего напряжения в шкафы управления и автоматики для пуска вентиляторов дымоудаления и подачи наружного воздуха (подпора) в шахты лифтов;

- электропитающими линиями кольцевого типа из кабелей марки

КПСЭнг(А)-FRLS – для подключения функциональных блоков к источнику резервного питания;

-блокировка функциональных блоков управления дымоудалением с аппаратурой управления: лифтами – для их перевода в режим «пожарная опасность», домофонами – для их разблокирования при пожаре;

-электропитание функциональных блоков по I категории обеспечения надежности: от источников резервного питания (с аккумуляторными батареями), присоединяемых к проектируемой групповой электрической сети кабелем марки ВВГнг(А)-FRLS;

-технические требования:

- к пожарной опасности материалов (по ГОСТ 12.1.044-2018, ГОСТ 30244-94, ГОСТ 30402-96 и ГОСТ 30444-97) для восстановления отделки стен после замены клапанов дымоудаления в общих коридорах и лифтовых холлах;
- по применению оборудования, функционирующего в системе противодымной защиты, имеющего подтверждение соответствия разделам 3, 4 ТР ЕАЭС 043/2017.

В составе проекта разработано техническое задание заказчику на присоединение функциональных блоков управления дымоудалением к аппаратуре управления лифтами и домофонами.

По результатам рассмотрения:

-в текстовой части приведено указание об отделении помещений ПДЗ-1 существующими строительными конструкциями по своим характеристикам сопоставимым с противопожарными перегородками 1 типа и перекрытием 3 типа подтверждающее необходимость установки на входах противопожарных дверей (п. 5.15 СН 2.02.07-2020; п. 8.1.40 СН 2.02.05-2020);

-указано наименование помещений для размещения вентиляторов подачи (подпора) наружного воздуха на плане кровли – помещение ПДЗ-1 (приточной противодымной вентиляции);

-исключено:

- отнесение проектируемой перегородки (2-я секция) на 1-м этаже для отделения помещения ПДЗ-2 от шахты дымоудаления к противопожарным (п. 8.3 СН 2.02.07-2020);
- установка пожарных оповещателей (световых указателей «Выход») над дверными проемами дверей разделяющих коридоры общего пользования (в осях 4-7, 11-14, 18-21) на этажах (п. 12.12.13 СН 2.02.03-2019).

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.

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

По результатам рассмотрения:

-откорректированы виды и 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);

-указано: демонтируемые приборы и оборудование передается на склад заказчика (балансодержателя) для дальнейшего вовлечения в хозяйственный оборот или решения вопроса по обращению с отходами в установленном порядке.

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, – 3,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;
- максимальная численность работающих – 7 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 4475 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.

В составе раздела разработан строительный генеральный план.

Для обеспечения строительства объекта предусмотрены решения по временной инженерно-транспортной инфраструктуре (задание на проектирование, п. 24):

- 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), лебедка электрическая (тяговым усилием 0,5 т), грузопассажирский мачтовый подъемник, 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.

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 проектирование, п. 24), 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) – 3,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;

- максимальная численность работающих – 10 человек;

- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 5182 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 – 519,350 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 25.07.2025 № 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.

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 увеличение показателя сметной стоимости строительства на дату начала разработки сметной документации в размере – 14,588 тыс. руб., что составляет 2,81% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменение стоимости оказало внесение изменений в разделы: «Архитектурно-строительные решения», «Противодымная вентиляция», а также 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 – 533,938 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;

-пусконаладочные работы, определенный на основании ведомости объемов работ, согласованной заказчиком, который подлежит уточнению согласно технической документации на оборудование, технологическим регламентам и иной документации, определяющей состав пусконаладочных работ и программы их выполнения. Ведомость объемов пусконаладочных работ не входит в состав проектной документации, относится к компетенции заказчика, застройщика и не подвергалась оценке при проведении государственной строительной экспертизы.

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 – 12,154 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 декабрь 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 НТЗ 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:

-стоимость проектных работ откорректирована с учетом изменений, внесенных в проект по результатам государственной строительной экспертизы, откорректированным стоимостным показателям объекта.

Стоимость проектные работы по результатам рассмотрения определена в сумме – 9,787 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 декабрь 2025 г.).

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/ п	Наименование	Ед. изм.	Величина показателей		
			существующее положение	представлено на рассмотрение	по результатам рассмотрения
1	Количество квартир	ед.	180	180	180
2	Строительный объем	м ³	54 656,0	54 656,0	54 656,0
3	Площадь жилого здания	м ²	11 621,0	11 621,0	11 621,0
4	Общая площадь квартир	м ²	11 000,0	11 000,0	11 000,0
5	Сметная стоимость строительства в ценах на дату начала разработки сметы (1 декабря 2025 г.)	тыс. руб.	—	519,350	533,938

4. ВЫВОДЫ

Строительный проект . при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Модернизация системы противодымной защиты в жилом доме № 56 по ул. Пономаренко 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 – 533,938 тыс. руб. в ценах на дату начало разработки сметной документации (1 декабря 2025 г.).

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

5. ПОДПИСИ

Заместитель директора

Т.И. Подоляко

И.о. начальника управления
государственной экспертизы проектов,
начальник отдела экспертизы № 1 -
главный эксперт

О.С. Дешко

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

Т.Н. Молодыхнова

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук