



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГЦА	BY/112 4.0009
BSCA	ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 12.01.2026

№ 787-60/25

Объект строительства: «Замена лифтов в жилом доме № 11 корп. 1 по ул. Городецкая в г. Минске»

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

Шифр проекта: 141.25

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

Генпроектировщик: Общество с ограниченной ответственностью «Актуальные проекты»

Вид строительства: капитальный ремонт

Место расположения объекта: г. Минск, Первомайский район

Строительство финансируется: в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства – 782,555 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 сентября 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-решения администрации Первомайского района г. Минска от 19.11.2024 № 1311 – о разрешении коммунальному унитарному

предприятию «Жилищное коммунальное хозяйство Первомайского района г. Минска» проведения проектно-изыскательских и строительных работ по объекту, согласованного главой администрации;

-приказа директора КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 01.08.2025 № 344 – о разрешении проведения проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по объекту;

задания на проектирование, утвержденного 27.08.2025 директором КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» и согласованного 02.09.2025 первым заместителем генерального директора – главным инженером ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-предпроектной документации, разработанной в форме задания на проектирование;

-технических условий:

- КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 12.08.2025 № 12-12/203, согласованных 14.08.2025 начальником РЭС-3 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго»;

- ОАО «Беллифт» от 18.08.2025 № 07-37/148-Т – на диспетчеризацию;

-технического задания КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 18.08.2025 № 12-12/208 – на оснащение машинных помещений лифтов видеорегистраторами;

-письма КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 04.08.2025 № 12-08/1128 – о расстоянии, стоимости вывоза и утилизации строительных отходов; планируемой дате начала производства строительно-монтажных работ; обеспечении складскими и бытовыми помещениями; временном водо- и электроснабжении;

-писем:

- филиала «Минская городская телефонная сеть» РУП «Белтелеком» от 30.07.2025 № 19-1-9/7313 – о наличии технической возможности для организации услуги «Создание сети сбора и передаче информации в системах телеметрии»;

- ОАО «Могилевлифтмаш» от 15.09.2025 № 53/3949 – о стоимости и комплектации лифтового оборудования;

- государственного учреждения «Территориальный центр социального обслуживания населения Первомайского района г. Минска» от 11.08.2025 № 05-19/1975 о проживающих инвалидах-колясочниках в жилом доме;

-заключений экспертной комиссии ОАО «Беллифт» от 12.02.2025 к отчетам по техническому диагностированию лифтов:

- № 14/02-2025 – для лифта с регистрационным № 24-32-2496;

- № 15/02-2025 – для лифта с регистрационным № 24-32-2337;

- № 16/02-2025 – для лифта с регистрационным № 24-32-2493;

- № 17/02-2025 – для лифта с регистрационным № 24-32-2522;

-заключений экспертной комиссии ОАО «ЛИФТСЕРВИС» к отчетам

по обследованию направляющих кабин и деталей крепления от 10.09.2025:

- № 156-09-25 – для лифта с регистрационным № 24-32-2493;
- № 157-09-25 – для лифта с регистрационным № 24-32-2522;
- № 158-09-25 – для лифта с регистрационным № 24-32-2337;
- № 159-09-25 – для лифта с регистрационным № 24-32-2496;

-акта технического освидетельствования системы противодымной защиты (ПДЗ) от 20.01.2025, подписанного представителем ООО «АртСистемСервис»;

-акта общего планового (весеннего) технического осмотра здания от 24.04.2025, утвержденного 25.04.2025 директором УП «ЖЭС МЖК»;

-актов, утвержденных 30.09.2025 директором КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска»:

•обследования силового и осветительного электрооборудования лифтов;

•общего осмотра технического состояния сетей и устройств существующей сети диспетчеризации лифтов;

-технического заключения по результатам общего обследования строительных конструкций на объекте, выполненного ООО «Амикум» в сентябре 2025 г. (объект № 234/25-ОБ).

По разработанной документации представлены:

-согласования:

•администрации Первомайского района г. Минска (заключение от 18.09.2025 № 179-П/25);

•КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» (письмо от 30.09.2025 № 12-08/1380).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена замена четырех пассажирских лифтов в жилом доме № 11, корп. 1 по ул. Городецкая 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

Архитектурно-строительные решения - эксперт

Е.С. Жуковская

Электроснабжение - внештатный специалист

А.Г. Торопов

Диспетчеризация - эксперт

В.Г. Астахов

Страница 3 из 15

продолжение экспертного заключения № 787-60/25

Противопожарные решения - эксперт
Охрана окружающей среды - эксперт
Организация строительства - эксперт
Сметная документация - эксперт
Проектные работы - эксперт

А.А. Швед
Т.К. Курбацкая
Л.А. Логинов
А.М. Подшивалова
Г.В. Моргунова

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Архитектурно-строительные решения

Обследованием, выполненным ООО «Амикум» в сентябре 2025 г., установлено:

- существующее кирпичное здание жилого дома 1999 года постройки – 2-секционное, 15-этажное; высота этажей – 2,83 м; высота от пола последней остановки лифтов до низа перекрытий шахт лифтов – 3,45 м;
- уровень ответственности здания – II (ГОСТ 27751-88);
- пассажирские лифты грузоподъемностью 400 (лифты Л2 и Л4) и 500 кг (лифты Л1 и Л3) скоростью подъема 1,0 м/с, расположены в заблокированных шахтах; выходы из лифтов – в лифтовые холлы;
- количество остановок – 15; высота подъема лифтов – 39,62 м;
- шахты лифтов имеют высоту 44,52 м и размеры в плане:
 - лифты Л1 и Л3 – ~2,69х1,74 м;
 - лифты Л2 и Л4 – ~1,59х1,74 м;
- стены шахт лифтов – из сборных железобетонных объемных блоков;
- дверные проемы шахт лифтов размерами:
 - 1340х2100 (h) мм – лифты Л1 и Л3;
 - 850х2100 (h) мм – лифты Л2 и Л4;
- прямки шахт лифтов глубиной 1,40 м (с бетонными тумбами для лифта Л3): днища – из монолитного бетона; установлены металлические лестницы для спуска в прямки; помещения под прямыми отсутствуют;
- перекрытия шахт лифтов – из сборных железобетонных плит толщиной 200 мм;
- машинные помещения лифтов (общие на два лифта) расположены над шахтами лифтов; доступ в машинные помещения лифтов – из технического этажа; полы – из цементно-песчаного раствора толщиной 60 мм;
- машинные помещения лифтов оборудованы монорельсами грузоподъемностью 1,0 т (из двутавра № 20) и монтажными люками (в полах); двери входов – металлические; люки – деревянные с обшивками стальными листами;
- размеры и размещение закладных деталей в стенах шахт лифтов не соответствуют альбомам строительного задания на установку лифтов;
- состояние конструкций шахт и машинных помещений лифтов – удовлетворительное; дефектов, влияющих на несущую способность, не установлено; категории технического состояния по СН 1.04.01-2020

обследуемых конструкций – II и IV (лестниц, дверей входов в машинные помещения лифтов и люков).

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж четырех существующих пассажирских лифтов и лифтового оборудования:

- без замены направляющих кабин (но с крепежом) лифтов Л1, Л2 и Л3;
- с заменой направляющих кабины лифта Л3 (с крепежом);
- с заменой направляющих противовесов (с крепежом) лифтов Л1, Л2, Л3 и Л4;

-крепление направляющих кабин, противовесов и дверей на сварке к стальным закладным, устанавливаемым на распорных анкерах к стенам шахт лифтов;

-демонтаж металлических лестниц с установкой металлических скоб для спуска в прямки шахт лифтов;

-разборка конструкций полов и бетонных тумб (в прямке лифта Л3) с последующим устройством новых полов из цементно-песчаного раствора с установкой закладных деталей – в прямках шахт лифтов;

-устройство новых ниш для установки вызывных аппаратов в стенах шахт лифтов – с заделкой существующих цементно-песчаным раствором;

-в машинных помещениях лифтов:

- расширение части существующих и устройство новых отверстий с устройством металлических бортиков высотой 50 мм над уровнем пола – по периметру отверстий в перекрытиях шахт лифтов; заделка части существующих отверстий – цементным ремонтным составом;

- замена дверей входов на металлические (по СТБ 2433-2015), оборудованных запорными устройствами и уплотнителями в притворах;

- замена монтажных люков на металлические с ненормированным пределом огнестойкости – в полах;

- разборка части существующих полов с последующим восстановлением цементно-песчаным раствором (с нанесением антискользящего покрытия по всей поверхности); степень противоскольжения С11 (по СН 5.09.01-2020);

- устройство проемов-продухов с установкой металлических жалюзийных вентиляционных решеток – в стенах;

- ремонт внутренней отделки;

-восстановление потребительских качеств строительных конструкций (в границах работ), утраченных в процессе эксплуатации;

-восстановление защитного слоя бетона нижних поверхностей плит перекрытия шахт лифтов – ремонтными составами;

-установка в шахтах лифтов дверей размерами 1200x2100 (h) мм и

700x2100 (h) мм (комплектно поставляемых с лифтами) с ненормированным пределом огнестойкости;

-антикоррозионная защита металлических изделий – лакокрасочное покрытие;

-установка двух пассажирских лифтов ОАО «Могилевлифтмаш» марки ЛП-0621К1 грузоподъемностью 630 кг и двух лифтов марки ЛП-0401К1 грузоподъемностью 400 кг, скоростью подъема 1,0 м/с (приняты в качестве аналога) с камерами видеонаблюдения в кабинах лифтов (в комплекте поставки).

Строительная часть лифтов разработана в соответствии с альбомами АТ-7.13-001АД МЛМ (лифты Л2 и Л4) и АС-1.0-0621 КДШ-04 (лифты Л1 и Л3).

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц, включенные в состав проектной документации, разработаны с учетом требований СН 3.02.12-2020 и конкретизирующих требований заказчика, указанных в задании проектирование.

Мероприятиями предусмотрено:

-маркировка кнопок управления рельефными арабскими цифрами и шрифтом с кодом Брайля;

-оборудование кабин лифтов табло индикации (со звуковым оповещением о номере этажа);

-регулирование времени автоматического закрывания дверей кабин лифтов – не менее 3 с.

По результатам рассмотрения проектных решений изменения и дополнения не вносились.

2.2. Электроснабжение

Актом обследования силового и осветительного электрооборудования лифтов установлено:

-электроснабжение лифтов осуществляется от ВРУ здания, расположенного в электрощитовой;

-учет электроэнергии – общий счетчиками, расположенными в ВРУ;

-электропитание сети электроосвещения машинного помещения и шахты лифта проводами с медными и алюминиевыми жилами;

-электроосвещение машинных помещений лифтов выполнено светильниками с лампами накаливания, шахт лифтов – патронами с лампами накаливания;

- аварийное освещение в машинных помещениях лифтов – отсутствует;
- существующая система заземления – типа TN-C.

Проектными решениями предусмотрено:

- демонтаж распределительных и групповых сетей лифтовых установок, электрического освещения машинных помещений и шахт лифтов;
- установка:
 - автоматических выключателей в существующем ВРУ;
 - щита учетно-распределительного ЩУРЛ с АВР для питания вводных устройств лифтов и щитов освещения;
 - щитов распределительных 1ЩО и 2ЩО с выключателем нагрузки на вводе и автоматическими выключателями на отходящих групповых линиях;
- аварийное освещение в машинных помещениях лифтов;
- учет электроэнергии – счетчиком, расположенными в щите ЩУРЛ с АВР;
- проходы кабелей через стены в гильзах с заделкой зазоров легкоудаляемой массой из негорючего материала;
- установка дифференциальных автоматических выключателей на ток срабатывания 30 мА и время срабатывания 100 мс – для дополнительной защиты людей от поражения электрическим током на отдельных групповых линиях;
- устройство искусственного рабочего (в том числе ремонтного) и аварийного (безопасности) освещения в машинных помещениях и шахтах лифтов светодиодными светильниками;
- управление освещением машинных помещений лифтов – выключателями, устанавливаемыми по месту;
- управление освещением шахт лифтов – проходными выключателями, устанавливаемыми в машинных помещениях и приямке шахт лифтов;
- устройство распределительных и групповых силовых и осветительных сетей кабелями марки ВВГнг(А)-LS;
- устройство основной системы уравнивания потенциалов и заземление корпусов электрооборудования – РЕ проводниками в составе кабелей;
- устройство дополнительной системы уравнивания потенциалов – путем присоединения металлических конструкций лифтов, шахты лифтов, открытых и сторонних проводящих частей к проектируемой стальной полосе сечением 4x20 мм², поставляемой комплектно с лифтами, прокладываемой по периметру машинных помещений лифтов.

Электроприемники проектируемых лифтов приняты II категории надежности электроснабжения.

Система защитного заземления – типа TN-C-S.

Расчетная электрическая мощность – 18,2 кВт.

Напряжение электрической сети – 380/220 В, 50 Гц.

По результатам рассмотрения:

-указаны потеря напряжения и ток однофазного короткого замыкания на вводе в щит ЩУРЛ с АВР (глава 1.4 ПУЭ 6-е издание).

2.3. Системы связи

Актами общего осмотра технического состояния сетей и устройств существующей сети диспетчеризации лифтов и технического освидетельствования системы противодымной защиты (ПДЗ) установлено:

- диспетчеризация выполнена для релейных лифтов;
- кабели и провода диспетчерской сети находятся в неудовлетворительном состоянии;
- система ПДЗ эксплуатируется более 10 лет и имеет физический износ оборудования.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж оборудования средств диспетчеризации с передачей балансодержателю;

-диспетчерский контроль за работой пассажирских лифтов системой инженерного оборудования СКИО «БЕЛЛИФТ» с передачей информации по VPN-каналу стандарта Ethernet на диспетчерский пульт ОАО «Беллифт» по пер. Велосипедному, 5;

-установка:

•в машинных помещениях лифтов:

- блоков абонентских (БА) для станций управления (СУ) серии УЛ с платами ПУ-3;
- видеорегистраторов на 4 канала (ВР) с жесткими дисками по 2 Тб каждый;
- конверторов DC/DC;
- коммутаторов на 4 порта;
- источников бесперебойного питания (ИБП 2);
- извещателей магнитоконтактных (СМК) на металлических дверях;

•в машинном помещении 1-й секции:

- концентратора Ethernet (КЕ);
- источника бесперебойного питания (ИБП 1);
- модема с оптической розеткой абонентской (ОРА);

-расчеты:

- емкости аккумуляторных батарей для ИБП 1 и ИБП 2;
- объема дискового пространства для видеоархива;

-электропитание БА и КЕ через встроенные источники бесперебойного питания, обеспечивающие работу при пропадании сетевого напряжения в течении 1 часа;

-электропитание модема через ИБП 1;

-устройство режима «Пожарная опасность», возвращение кабин лифтов на основные посадочные площадки, открытие и удержание в открытом положении дверей кабин и шахт при пожаре;

-заземление диспетчерского оборудования от контура заземления в машинных помещениях лифтов проводом типа ПуГВ;

-заполнение зазоров негорючими материалами на всю толщину конструкций в местах пересечения инженерными коммуникациями строительных конструкций;

-подключение:

- БА к СУ проводами типа НВ 4;

- СМК к БА кабелями типа КСПВ;

- СУ к прибору пожарной сигнализации кабелями типа КВВГнг(А)-LS;

- БА к КЕ кабелем типа ПРПВМ;

- БА между собой кабелями типа ПРПВМ;

- БА между прямыми кабелями типа КСПП;

- патч-кордами типа UTP кат. 5е:

- ВР к коммутаторам;

- коммутаторов к СУ.

По результатам рассмотрения:

-оформление графической части раздела выполнено в соответствии с требованиями СН 1.02.02-2023 (п. 4.2); СТБ 2255-2023; ГОСТ 21.110-2013;

-указана на плане прокладка кабеля КВВГнг(А)-LS.

2.4. Противопожарные решения

Обследованием, выполненным ООО «Амикум» в сентябре 2025 г., актом технического освидетельствования системы автоматической пожарной сигнализации, противодымной защиты, оповещения о пожаре и управления эвакуацией (АПС, ПДЗ и СО) установлено:

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

-здание жилого дома оборудовано системами противодымной защиты с управлением от приборов пожарной сигнализации.

Проектными решениями предусмотрено:

-установка:

- дверей, с ненормируемым пределом огнестойкости:

- комплектно поставляемых с лифтами – в шахтах лифтов;

- оборудованных устройствами для самозакрывания и уплотнением в притворе – на входах в машинные помещения лифтов;

- монтажных люков, с ненормируемым пределом огнестойкости – в полах машинных помещений лифтов;

-блокировка аппаратуры управления лифтами с приборами управления противодымной защитой для обеспечения возвращения кабин на основную

посадочную площадку (1-й этаж), открытия и удержания в открытом положении дверей кабин и шахт при пожаре;

-заполнение зазоров негорючими материалами на всю толщину в местах пересечения электрическими кабелями конструкций с нормируемым пределом огнестойкости.

По результатам рассмотрения:

-приведено техническое требование к пожарной опасности материалов, применяемых для восстановления отделки путей эвакуации в местах замены лифтов (п. 8.1.2 СН 2.02.05-2020).

2.5. Охрана окружающей среды

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

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.

Определены ориентировочные объемы образования отходов.

Проектными решениями предусмотрены мероприятия по передаче отходов для повторного использования в соответствии с требованиями законодательства.

По результатам рассмотрения:

-указаны мероприятия по передаче демонтируемого оборудования, содержащего лом металлов, для повторного использования в соответствии с требованиями законодательства (п. 7 статьи 2 Закона Республики Беларусь «Об обращении с отходами» от 20.07.2007 № 271-З в ред. от 29.12.2023 № 333-З; Указ Президента Республики Беларусь «О порядке обращения с ломом и отходами черных и цветных металлов» от 10.04.2023 № 93; постановление Совета Министров Республики Беларусь от 24.05.2023 № 341).

2.6. Организация строительства

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

-продолжительность строительства — 2,5 месяца, в том числе подготовительный период — 0,3 месяца;

-максимальная численность работающих — 28 человек;

-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ — 12 014 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.

Для обеспечения строительства объекта предусмотрены решения по временной инженерно-транспортной инфраструктуре (задание на проектирование, п. 26):

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

Заказчиком будут предоставлены санитарно-бытовые помещения для подрядной строительно-монтажной организации.

Потребность в основных машинах и механизмах

Основные машины и механизмы: лебедка электрическая (тяговым усилием 1,0 т), средства малой механизации, грузовой автотранспорт с манипулятором.

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).

Работы в шахтах лифтов предусмотрено выполнять с кабин заменяемых лифтов (п. 8.4 ТКП 577-2015).

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 проектирование, п. 26), 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), установленная заказчиком, – 4,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;

- максимальная численность работающих – 20 человек;

- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 11 674 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 – 782,555 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 сентября 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.

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 увеличение показателя сметной

стоимости строительства на дату начала разработки сметной документации в размере – 63,959 тыс. руб., что составляет 8,17% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменения стоимости оказало уточнение статей затрат, включаемых в главу 9 «Прочие работы и расходы» ССР.

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 – 846,514 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 сентября 2025 г.).

В сметной стоимости строительства учтен лимит средств на:

- 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;

- налог на добавленную стоимость в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138 «О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость», подлежащий уточнению заказчиком (застройщиком) – плательщиком налога, обязанностью которого является исчисление и уплата НДС.

Принятие решения о размере финансовых средств, учитывающих применение прогнозных индексов стоимости строительно-монтажных работ, оборудования и прочих затрат от даты начала разработки сметной документации до даты начала строительства и даты окончания строительства в пределах продолжительности строительства, относится к компетенции заказчика, застройщика с учетом результатов настоящего заключения.

С учетом изложенных результатов экспертной оценки заказчику, застройщику рекомендуется принятие собственных решений по его компетенции, установленной законодательством.

2.7.1. Проектные работы

Представленная стоимость проектных работ по исполнительной сводной смете составляет – 12,258 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 сентября 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 разработки проектных работ осуществлено с использованием методики расчета в зависимости от сметной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту здания жилого дома в части замены четырех пассажирских лифтов (п. 35 Главы 5 Методических указаний).

По результатам рассмотрения:

- при расчете стоимости проектных работ:

- принята откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения работ по капитальному ремонту здания жилого дома в части замены четырех пассажирских лифтов;
- откорректировано значение среднего разряда сложности объекта проектирования (п. 6, Приложения 1 Методических указаний).

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 11,901 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 сентября 2025 г.).

3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Замена лифтов в жилом доме №11 корп. 1 по ул. Городецкая 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 – 846,514 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 сентября 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)

Е.С. Жуковская

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук