



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 16.02.2026

№ 1019-60/25

Объект строительства: «Капитальный ремонт строительных конструкций жилого дома № 1 по ул. Фогеля в г. Минске»

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

Шифр проекта: 27/25

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

Генпроектировщик: Общество с ограниченной ответственностью «БИТсистем»

Вид строительства: капитальный ремонт

Место расположения объекта: г. Минск, Первомайский район

Строительство финансируется: без привлечения бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства — 147,322 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа директора КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска»

от 29.03.2025 № 128 – о разрешении проведения проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по объекту;

задания на проектирование, утвержденного 05.11.2025 директором КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» и согласованного 05.11.2025 заместителем главного инженера ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-предпроектной документации, разработанной в форме задания на проектирование;

-писем КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 02.12.2025:

- № 11-04/3601 – о проведении ремонтных работ (не проводились);

- № 11-04/3602 – о выполнении строительно-монтажных работ без прекращения эксплуатации здания и без отселения жильцов; временном водо- и электроснабжении; сохранности свободного заезда и парковочных мест; выполнении строительно-монтажных работ в одну смену; дате начала строительства; продолжительности выполнения строительно-монтажных работ;

-технического паспорта на жилой дом по состоянию на 29.12.1997;

-отчета по инженерно-геологическим изысканиям для объекта, выполненным ООО «СоТеПЭнерго» в январе 2026 г. (объект 2785-01-2026);

-технического заключения по обследованию строительных конструкций по объекту, выполненного ООО «ТехАудит» в июле 2025 г. (договор от 14.07.2025 № 219/25-ТЗ).

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- администрации Первомайского района г. Минска (заключение от 02.12.2025 № 261-П/25);

- КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» (письмо от 02.12.2025 № 11-04/3603).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрен капитальный ремонт строительных конструкций жилого дома № 1 по ул. Фогеля 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	В.А. Толочная
Инженерно-геологические изыскания - эксперт	В.А. Толочная
Архитектурные решения - специалист	Е.В. Бальникова
Конструктивные решения - эксперт	В.А. Толочная
Охрана окружающей среды - эксперт	Т.К. Курбацкая
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - внештатный специалист	А.В. Малеев
Проектные и изыскательские работы - эксперт	Г.В. Моргунова

2. ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ

Инженерно-геологические изыскания выполнены ООО «СоТеПЭнерго» в январе 2026 г. с целью определения типов грунтов в основании фундаментов боковых стен лоджий.

Участок изысканий расположен по ул. Фогеля, 1 в г. Минске. Поверхность участка ровная, спланирована насыпным грунтом. Абсолютные отметки устьев выработок – 245,30 и 246,00 м. Условия поверхностного стока – удовлетворительные. Неблагоприятные геологические процессы не установлены.

Почвенно-растительный слой, в местах бурения скважин, отсутствует.

В геологическом строении, до глубины изысканий 6,0 м, принимают участие:

-насыпной грунт (ИГЭ-1); мощность – 2,0...2,3 м;

-песок средний средней прочности (ИГЭ-2).

В период проведения изысканий подземные воды не вскрыты.

По результатам химического анализа водной вытяжки грунты неагрессивны (ХА0 по СН 2.01.07-2020) к бетону марок по водонепроницаемости W4–W12 на портландцементе по ГОСТ 31108-2020.

Инженерно-геологические условия на участке изысканий относятся ко II (средней) категории сложности инженерно-геологических условий (согласно СП 5.01.01-2023) и классу А (низкому) геотехнического риска строительства.

По степени морозного пучения (согласно П9-2000 к СНБ 5.01.01-99) грунты ИГЭ-1 и ИГЭ-2, залегающие в зоне сезонного промерзания, относятся к условно непучинистым и непучинистым.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов для песков средних – 132 см.

Материалы изысканий содержат выводы, достаточные для инженерно-геологического обоснования проектных решений строительного проекта.

3. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

3.1. Архитектурные решения

Обследованием, выполненным ООО «ТехАудит» в июле 2025 г., данными технического паспорта жилого дома установлено:

-существующее 28-квартирное кирпичное здание жилого дома 1997 года постройки – 5-этажное, 2-секционное, с подземным этажом; имеет в плане прямоугольную форму размером ~12,10х67,15 м (торцевой стеной примыкает к зданию по ул. Фогеля, 1А);

-наружные и внутренние стены здания – из кирпичной кладки; наружные стены (главный фасад) и цоколь – оштукатурены и окрашены;

-в уровне 1–5-го этажей выполнены лоджии: боковые стены – из кирпичной кладки толщиной 510 мм; оштукатурены и окрашены; ограждения – металлические решетчатые с экранами из бетонных панелей толщиной 45 мм; экраны – окрашены; полы – цементно-песчаные; все лоджии остеклены;

-внутренние поверхности лоджий – кирпичная кладка, оштукатурены, окрашены, обшиты ПВХ сайдингом (в границах остекленных лоджий).

Проектными решениями предусмотрено:

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

-наружная отделка боковых стен лоджий:

- очистка и грунтовка поверхностей;

- оштукатуривание защитно-отделочными составами с предварительным выравниванием поверхностей цементными составами; окраска фасадной акриловой краской.

По результатам рассмотрения:

-предусмотрен ремонт бетонных экранов лоджий (с наружной стороны) цементными составами, окраска фасадной акриловой краской; лист 4 АР (в соответствии с выводами материалов обследования);

-откорректирована площадь окраски боковых стенок лоджий – 93,5 м² вместо 115,0; лист 4 АР.

3.2. Конструктивные решения

Обследованием, выполненным ООО «ТехАудит» в июле 2025 г., установлено:

-конструктивная схема здания жилого дома – бескаркасная, с несущими стенами;

-фундаменты (стены подземного этажа) – бетонные;

-наружные и внутренние стены здания – из кирпичной кладки;

- перекрытия – из сборных железобетонных многопустотных плит;
- плиты лоджий – сборные железобетонные многопустотные, опирание плит выполнено: на боковые стены из кирпичной кладки толщиной 510 мм; на наружную стену и железобетонные консольные балки (лоджий квартир № 16, 19, 23 и 27 в осях 2-3);
- фундаменты боковых стен лоджий – из бетонных блоков толщиной 400 мм; глубина заложения (от уровня отсыпки) – 2,4 м; категория технического состояния (по СН 1.04.01-2020) – II;
- наличие дефектов: щели шириной раскрытия 5...20 мм в местах примыкания боковых стен лоджий к наружным стенам здания (увеличение ширины трещин по высоте отсутствует); разрушение бетона заделки зазоров шириной до 80 мм между плитами лоджий и наружными гранями стен здания (дефект монтажа); категории технического состояния: лоджий квартир № 16, 19, 23 и 27 – II; лоджий квартир № 1...15, 17, 18, 20...22, 24...26 и 28 – III.

Проектными решениями предусмотрено:

- заделка щелей в местах примыкания боковых стен лоджий к наружным стенам здания – инъецирование полимерцементным раствором;
- усиление мест примыкания боковых стен лоджий к наружным стенам здания – путем установки по высоте боковых стен лоджий с шагом через 6 рядов кладки (с 2-х сторон) анкерочных стержней со спиралевидным профилем диаметром 8 мм в устраиваемые штрабы боковых стен глубиной 40 мм с заделкой в выполняемые в наружных стенах здания отверстия;
- крепление верха боковых стен лоджий к наружным стенам – стальными тяжами диаметром 16 мм (с использованием комплекса деталей из стального уголка и полосы);
- заделка мест примыкания плит лоджий к наружным стенам здания: демонтаж (разборка) полов лоджий у стены на ширину 440 мм и раствора заделки; установка накладной детали из стальной полосы в балконную плиту; заделка зазоров монолитным железобетоном (бетон класса C16/20 F100) с креплением арматуры заделки к накладным деталям плит; восстановление полов.

По результатам рассмотрения:

- предусмотрено крепление части боковых стен лоджий к наружным стенам металлическими соединительными деталями с использованием химических анкеров (вместо установки анкерочных стержней со спиралевидным профилем); листы 3...5, 7, 8, 13, 14 КР.

3.3. Охрана окружающей среды

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

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

По результатам рассмотрения:

-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).

3.4. 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, – 2,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;
- максимальная численность работающих – 9 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 2786 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 (письмо КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 02.12.2025 № 11-04/3602):

- подъезд – существующий с покрытием из асфальтобетона;
- электрообеспечение – 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: лебедка

электрическая (тяговым усилием 0,59 т), погрузчик, строительные леса и подмости инвентарные, автогидроподъемник (высотой подъема 18,0 м; эксплуатация – 57 маш.-ч), 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 проектирование, п. 26), с обоснованием факторов, характеризующих стесненные условия производства работ, и применением повышающих коэффициентов к сметным нормам на основании приложения В НРР 8.01.104-2022: $K=1,2$ (п. 2), $K=1,5$ (п. 4),

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) – 2,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;
- максимальная численность работающих – 4 человека;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 1253 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.

3.5. 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 – 147,322 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.).

Сметная стоимость строительства определена в соответствии с Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 19.04.2023 № 39 в редакции от 10.03.2025 № 34 (далее – Инструкция № 39).

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

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

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

- данных республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы;
- мониторинга цен, проводимого оператором информационно-справочной системы государственной информационной системы «Госстройпортал» по запросу разработчика сметной документации.

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

В сметной стоимости строительства учтены нормы Указа Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138 «О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость», в части применения льготы по налогу на добавленную стоимость на все объемы работ.

Применение норм общехозяйственных и общепроизводственных расходов и плановой прибыли принято в соответствии с приложением Д к Методическим рекомендациям о порядке разработки и утверждения норм общехозяйственных общепроизводственных расходов и плановой прибыли, применяемых при определении сметной стоимости строительства и составлении сметной

документации, утвержденным постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 23.12.2011 № 59 в редакции от 08.12.2022 № 101.

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

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

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

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

По результатам рассмотрения:

-разработчиком доработан и предоставлен измененный раздел «Смета», учитывающий внесенные изменения в разделы и комплекты чертежей проектной документации, с целью устранения выявленных в ходе государственной строительной экспертизы несоответствий и оптимизации проектных решений для предотвращения необоснованного вовлечения средств в строительный оборот.

Внесенные изменения повлекли уменьшение показателя сметной стоимости строительства на дату начала разработки сметной документации в размере – 58,689 тыс. руб., что составляет 39,84% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменение стоимости оказало внесение изменений в раздел «Конструктивные решения», 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 – 88,633 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 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.

3.5.1. Проектные и изыскательские работы

Представленная стоимость проектных и изыскательских работ по исполнительной сводной смете составляет – 10,600 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.), из них:

- проектные работы – 7,748 тыс. руб.;
- инженерно-геологические изыскания – 2,852 тыс. руб.

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 (в редакции приказа Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15.05.2025 № 66).

Формирование стоимости разработки основных проектных работ осуществлено с использованием методики расчета в зависимости от сметной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту строительных конструкций 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 строительных конструкций жилого дома;
- дополнительных проектных работ по цветовому решению фасадов трудоемкость приведена в соответствие с выполненным объемом работ.

Стоимость проектных и изыскательских работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 7,762 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.), из них:

- проектные работы – 4,910 тыс. руб.;
- инженерно-геологические изыскания – 2,852 тыс. руб.

4. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Капитальный ремонт строительных конструкций жилого дома № 1 по ул. Фогеля 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 – 88,633 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 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 управления
государственной экспертизы проектов

О.С. Дешко

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

В.А. Толочная

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук