



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 28.08.2025

№ 510-60/25

Объект строительства: «Модернизация многоквартирного жилого дома № 14, корп. 2 п. 1, 2, 3 по просп. Газеты «Правда» в части ПДЗ, АПС и СОУЭ»

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

Шифр проекта: 17/03/25-1Пр

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

Генпроектировщик: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро комплексного проектирования»

Вид строительства: модернизация

Место расположения объекта: г. Минск, Московский район

Строительство финансируется: без привлечения бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет –555,129 тыс. руб., в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 апреля 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа директора КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» от 12.03.2025 № 86 – о выполнении проектно-изыскательских работ на объекте;

задания на разработку проектной документации, утвержденного 17.03.2025 заместителем директора КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» и согласованного 17.03.2025 управляющим делами администрации Московского района г. Минска;

исходных данных для разработки проектной документации:

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

-технических условий КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» от 26.04.2024 № 01-04/267, согласованных 30.04.2025 главным инженером РЭС-2 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго»;

-писем КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»:

- от 18.03.2025 № 01-03/179 – о стоимости утилизации отходов строительства; расстоянии отвоза отходов;
- от 13.08.2025 № 01-03/484 – о дате начала строительства;

-актов технического освидетельствования систем противодымной защиты, автоматической пожарной сигнализации, оповещения о пожаре и управления эвакуацией (ПДЗ, АПС, СОУЭ), выполненного 31.03.2021 представителями КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» и УП «Техносвязь»;

-акта планового (осеннего) технического осмотра здания, утвержденного 11.10.2024 директором КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»;

-актов общего осмотра технического состояния перед началом проектирования, утвержденных 17.03.2025 заместителем директора по эксплуатации жилого фонда и производственным вопросам КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»:

- здания и инженерных сетей;
- системы электроснабжения;
- системы противодымной защиты;

-технического паспорта на жилой дом (составленного по состоянию на 05.04.1988); инвентарных планов;

-заключения о техническом состоянии строительных конструкций на объекте, выполненного ООО «Бюро комплексного проектирования» в апреле 2025 г. (договор № 17/03/25-1Пр-ОБ).

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» (письмо от 08.05.2025 № 01-03/293);
- управления по архитектуре и строительству администрации Московского района г. Минска (письмо от 19.05.2025 № 05-105М).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена замена оборудования систем противодымной защиты (вентиляции), пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре с установкой (согласно требованиям

действующих технических нормативных правовых актов) нового функционального оборудования в здании жилого дома по просп. Газеты «Правда», 14, корп. 2 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	А.А. Швед
Архитектурно-строительные решения - эксперт	С.А. Лукьянова
- эксперт	И.Е. Бычко
Противодымная вентиляция - внештатный специалист	И.М. Шевченко
Электроснабжение - внештатный специалист	М.В. Мацкевич
Противопожарные решения - внештатный специалист	П.М. Сергун
Охрана окружающей среды - эксперт	Т.К. Курбацкая
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - специалист	Н.А. Черепович
Проектные работы - эксперт	Г.В. Моргунова
Технико-экономические показатели - эксперт	А.А. Швед

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Архитектурно-строительные решения

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

-существующее 139-квартирное здание многоквартирного жилого дома 1988 года постройки – 12-этажное, 3-секционное (с незадымляемыми лестничными клетками типа Н1), с техническими подпольем и чердаком;

-здание оборудовано: пассажирскими лифтами, мусоропроводами, изолированными лестничными клетками, имеющими выходы на общие переходные лоджии на каждом этаже;

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

-конструктивная схема здания – бескаркасная, с несущими наружными и внутренними стенами и жесткими дисками перекрытий;

-наружные стены – из сборных керамзитобетонных панелей;
-внутренние стены – из сборных железобетонных панелей;
-перекрытия – из сборных аглопоритобетонных плит (размером на комнату);

-покрытие – из сборных железобетонных плит;
-крыша – чердачная («теплый» чердак) с малоуклонной рулонной кровлей и внутренним водоотводом;

-надстройки лестнично-лифтовых блоков (на кровле): наружные и внутренние стены – из сборных керамзитобетонных и железобетонных панелей; перекрытия и покрытия – из сборных аглопоритобетонных плит; крыши совмещенные с рулонными кровлями с наружным неорганизованным водоотводом;

-воздуховоды (на кровлях надстроек) – из металлических конструкций с защитными зонтами;

-вытяжные шахты дымоудаления со стенами из сборных железобетонных панелей; проемы для дымоудаления выполнены во внутренних стенах коридоров общего пользования;

-помещения:

- ПДЗ-1 размещены (в уровне технического чердака) смежно с лестничными клетками, машинными помещениями лифтов;

- ПДЗ-2 расположены на 1-м этаже, под площадками лестниц;

- электрощитовой размещено на 1-м этаже в 3-й секции смежно с жилой комнатой квартиры;

-внутренняя отделка:

- стены оштукатурены цементно-песчаным раствором побелены;

- потолки – побелка;

-двери:

- помещений ПДЗ-1 и ПДЗ-2 – металлические;

- в лифтовых холлах, лестничных клетках, в тамбурах – деревянные щитовые с остеклением (в отдельных дверях стекла заменены на фанеру либо ДВП);

-полы в помещениях ПДЗ-1, ПДЗ-2 и электрощитовой – цементно-песчаная стяжка;

-состояние строительных конструкций здания в местах расположения оборудования системы дымоудаления – удовлетворительное (категория технического состояния – II согласно СН 1.04.01-2020).

Проектными решениями предусмотрено (в границах работ):

-демонтаж дверных блоков в помещениях: ПДЗ-1, ПДЗ-2, выходов из коридоров общего пользования в лифтовые холлы (поэтажно);

-перепланировка помещений ПДЗ-1, путем возведения каркасных перегородок толщиной 125 мм (из 2-х слоев гипсокартонных листов по металлическому каркасу с заполнением внутри минераловатными плитами) для выделения на площади помещений ПДЗ-1 (вытяжной противодымной

вентиляции) помещений для размещения вентиляторов подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов;

-разборка закладки кирпичной кладкой монтажных проемов в стенах надстроек на кровле;

-устройство:

- наклонного переходного бортика – из цементно-песчаного раствора по линии примыкания кровли к стенам надстроек (на части площади) и заменяемых воздуховодов;

- крепления заменяемых воздуховодов на кровле надстроек – из металлических конструкций;

- внутренней отделки стен и потолков помещений ПДЗ-1, ПДЗ-2;

-крепление металлических опорных рам устанавливаемых вентиляторов в помещениях ПДЗ-1 анкерами к плитам перекрытия (виброизоляторы включены в комплект поставки);

-ремонт:

- стыков ограждающих конструкций шахт дымоудаления раствором смеси;

- покрытия бетонных полов помещений ПДЗ-1, ПДЗ-2 и воздухозаборных шахт с грунтованием поверхности (глубокого проникновения для бетонных полов); оценочная группа покрытий, характеризующая степень противоскольжения – С10 (по СН 5.09.01-2020)

-заполнение дверных проемов:

- деревянными дверными блоками (по СТБ 2433-2015), оборудованными приборами для самозакрывания (с фиксаторами в открытом положении) и уплотнениями в притворе; отверстиями для установки обратных клапанов типа КОН1 (в нижней части полотен) – на выходах из коридоров общего пользования в лифтовые холлы на этажах;

- металлическими дверными блоками (по СТБ 2433-2015), оборудованными приборами самозакрывания и запирающими устройствами обеспечивающие открывание дверных полотен из помещения без ключа – на входах в помещения ПДЗ-2;

- противопожарными дверными блоками (по СТБ 1394-2003) – на входах в помещения ПДЗ-1;

-замена металлических вентиляционных решеток и люков;

-антикоррозийная защита металлических конструкций.

По результатам рассмотрения:

Конструктивные решения

-предусмотрена установка металлического патрубка с фланцами для пропуска устанавливаемых воздуховодов (СН 5.08.01-2019, п. 5.7.9);

-откорректировано (уменьшено) количество точек крепления:

- опорных рам – на техническом чердаке (согласно представленному

строительному заданию на установку оборудования – СН 2.01.01-2022, п. 4.1.1);

- воздуховодов – на кровле надстроек (по результатам расчетов);

-исключена просушка строительных конструкций с использованием электроприборов (СН 2.01.01-2022, п. 4.1.1).

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Мероприятиями по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц предусмотрена (СН 3.02.12-2020, раздел 1):

-установка деревянных дверей на выходах из коридоров общего пользования в лифтовые холлы – двупольных, шириной больших полотен и проемов (в свету) $\geq 0,9$ м, со смотровыми окнами (остекление из многослойного безопасного стекла) на высоте $\sim 0,8...1,0$ м (от низа дверных полотен), с дверными ручками (контрастирующими с дверными полотнами) на высоте $\sim 1,0$ м от уровня пола, приборами для самозакрывания, с фиксацией положений «открыто» и «закрыто»; порогами высотой не более 0,02 м; максимальное усилие при открывании – не более 25 Н.

По результатам рассмотрения:

Архитектурные решения

-предусмотрены противоударные полосы высотой 300 мм (с двух сторон) по низу полотен дверных блоков выходов из общих коридоров в лифтовые холлы (продолжение таблицы А.1, п.2.11 СН 3.02.12-2020).

2.2. Противодымная вентиляция

Обследованием, выполненным ООО «Бюро комплексного проектирования» в апреле 2025 г., актами общего осмотра технического состояния (систем противодымной защиты) установлено:

-здание жилого дома оборудовано системами вытяжной противодымной вентиляции:

- для удаления продуктов горения при пожаре из коридоров общего пользования 1...12-го этажей через клапана дымоудаления, установленные в дымоприемных отверстиях шахт дымоудаления (выработали более 60% от гарантированного срока эксплуатации);
- с размещением вентиляторов дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов – в помещениях ПДЗ-1 на техническом чердаке;

-воздуховоды дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха в помещениях ПДЗ-1 – не обеспечивают требуемую герметичность.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж существующих: вентиляторов дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха, воздуховодов, клапанов дымоудаления;

-использование существующих шахт дымоудаления, с пределом огнестойкости не менее EI 30 для систем дымоудаления (ДВ1, ДВ2, ДВ3) из общих коридоров 1...12-го этажей;

-установка:

- клапанов дымоудаления (Е 30) – в существующих дымоприемных отверстиях шахт дымоудаления 1...12-го этажей;
- радиальных вентиляторов дымоудаления в огнестойком исполнении – в существующих помещениях ПДЗ-1 (венткамеры вытяжной противодымной вентиляции);
- радиальных вентиляторов подачи (подпора) наружного воздуха в обычном исполнении – в проектируемых помещениях ПДЗ-1 (венткамеры приточной противодымной вентиляции);
- обратных клапанов:

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

- типа КОИ1 – в дверных полотнах (низ на отметке 0,3 м от пола) дверей выходов из коридоров общего пользования в лифтовые холлы на этажах для возмещения объемов удаляемых продуктов горения из коридоров общего пользования на этажах;

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

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

По результатам рассмотрения:

-указан тип перемещаемой среды при дымоудалении (смесь воздуха и дыма), и температура, на которую подобран вентилятор (400 °С) – в характеристике отопительно-вентиляционных систем (п. 5.14 СН 2.02.07-2020); лист 1 ПДЗ-1;

-откорректировано:

- размер сечения клапана и его тип – КОИ1-500х400 вместо КОИ1-600х450 в соответствии с представленным расчетом, комплектом чертежей марки АР (СН 1.02.02-2023, п. 4.5) – листы 9, 16, 23 ПДЗ-1.ПЗ в текстовой части;

- тип исполнения вентиляторов дымоудаления и вентиляторов подачи (подпора) наружного воздуха – У2 вместо У1 с учетом установки внутри помещений; лист 1 ПДЗ-1; в текстовой части.

2.3. Электроснабжение

Актом общего осмотра технического состояния системы электроснабжения установлено:

-внешнее электроснабжение здания жилого дома – от разных секций

низковольтного щита ТП-2703 по взаимно резервируемым кабельным линиям до ВУ, РУ;

-внутреннее электроснабжение – от разных секций ВУ до щита с АВР (установлены в электрощитовой на 1-м этаже в 3-й секции) по двум кабельным линиям, от щита с АВР до систем АПС, ПДЗ, СО;

-распределительные и групповые сети проложены проводами с алюминиевыми жилами;

-учет потребляемой общедомовым оборудованием электрической энергии выполнен в ВУ, РУ; системы противоподымной защиты – счетчиком в щите с АВР;

-освещение светильниками с лампами накаливания – в помещениях ПДЗ-1;

-система заземления – типа TN-C.

Потребители электрической энергии противоподымной защиты отнесены к I категории обеспечения надежности электроснабжения.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж:

- щита противоподымной защиты с блоком АВР;

- распределительных и групповых сетей системы противоподымной защиты;

-установка:

- силового щита ЩС-АВР с блоком АВР, автоматическими выключателями на вводе и автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями для защиты отходящих групповых линий – в электрощитовой;

- щитов распределительных РЩ1-ПДЗ...РЩ3-ПДЗ с автоматическими выключателями на отходящих распределительных линиях – в помещениях ПДЗ-2;

-устройство распределительных и групповых сетей кабелями марок ВВГнг(A)-FRLS;

-проход кабелей через строительные конструкции в трубе с заполнением зазоров легкоудаляемыми материалами, не снижающими предел огнестойкости и класс пожарной опасности строительных конструкций;

-учет электроэнергии – многотарифным электронным счетчиком, устанавливаемым в щите ЩС-АВР;

-заземление всех металлических нетоковедущих частей электрооборудования.

Напряжение питающей сети – 400/230 В, 50 Гц.

Расчетная электрическая мощность – 21,3 кВт.

Система заземления – типа TN-C-S.

В составе проекта разработано техническое задание заказчику на присоединение аппаратуры управления аварийным освещением к функциональным блокам управления дымоудалением.

По результатам рассмотрения:

-указано:

- типовое решение для крепления лотков;
- материал корпуса щитов – металл (п. 13.2 СН 4.04.01-2019);

-откорректировано:

- толщина стенки металлического лотка для прокладки кабелей – 2,5 мм вместо 1,0 (п. 11.1 СН 4.04.01-2019);
- толщина стенки металлической трубы для прокладки кабелей сечением 4х16 мм² – 2,5 мм вместо 1,0 (п. 11.1 СН 4.04.01-2019).

2.4. Противопожарные решения

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

-существующее здание жилого дома:

- класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3 (по СН 2.02.05-2020);
- степень огнестойкости – II (по СН 2.02.05-2020);
- эвакуация людей предусмотрена через коридоры общего пользования, ведущие через лифтовые холлы в незадымляемые лестничные клетки типа Н1 и наружу непосредственно;

-оборудовано:

• 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 превышение предельного срока службы);

• 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 в помещения ПДЗ-1, в надстройках лестнично-лифтовых блоков;
- клапанов дымоудаления на новые с пределом огнестойкости не менее Е 30 – в дымоприемных отверстиях шахты дымоудаления;

-устройство противопожарных перегородок (Е1 45) с выделением на площади помещений ПДЗ-1 (вытяжной противодымной вентиляции) помещений для размещения вентиляторов подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов, с установкой на входах противопожарных дверей 2 типа (по СТБ 1394-2003);

-установка:

- приборов управления дымоудалением, блоков управления силовым оборудованием, шкафов управления и автоматики, охранной сигнализации и источников резервного питания – в помещениях ПДЗ-2;
- функциональных блоков управления дымоудалением, оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией типа СО-1 – в коридорах общего пользования на 1, 3, 5, 7, 9 и 11-м этажах в металлических ящиках;
- обратных клапанов в дверных полотнах дверей выходов из коридоров общего пользования в лифтовые холлы 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») – над дверными проемами выходов из коридоров общего пользования в лифтовые холлы, в тамбуры при наружных воздушных зонах незадымляемых лестничных клеток, а также из лифтовых холлов в тамбуры при выходах наружу на 1-м этаже;
 - устройств:
 - дистанционного пуска дымоудаления, опробования клапанов дымоудаления – в коридорах общего пользования на этажах;
 - сигнализаторов контроля рабочего давления (тяги) – в шахтах дымоудаления;
 - магнитоконтактных извещателей – на дверях помещений ПДЗ-2 для контроля несанкционированного доступа;
- 10% запас дымовых пожарных извещателей;
- 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 управляющих напряжений 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 источникам резервного питания;

-заполнение негорючими материалами зазоров в местах пересечения электрическими кабелями конструкций с нормируемыми пределами огнестойкости;

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

-передача данных о пожаре, неисправности от оборудования противодымной защиты – в объединенный диспетчерский пункт лифтов по существующей линии связи;

-электропитание функциональных блоков по I категории обеспечения надежности: от источников резервного питания (с аккумуляторными батареями), присоединяемых к проектируемым групповым электрическим сетям кабелем марки ВВГнг(А)-FRLS.

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

По результатам рассмотрения:

-предусмотрено:

•установка:

- ручных пожарных извещателей в лифтовых холлах на этажах и выходах из лестничных клеток наружу для включения оповещения о пожаре (п. 12.12.22 СН 2.02.03-2019);
- оборудования для передачи извещений о пожаре и неисправности на пункт диспетчеризации пожарной автоматики МЧС (п. 13.1 СН 2.02.03-2019);
- 10% запас ручных пожарных извещателей (п. 12.3.24 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.

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

По результатам рассмотрения:

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

2.6. Организация строительства

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

- продолжительность строительства – 4,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;
- максимальная численность работающих – 7 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 4597 чел.-ч.

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

Разработан строительный генеральный план.

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

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

Потребность в основных машинах и механизмах

Основные машины и механизмы: автомобильный кран (грузоподъемностью 10,0 т), лебедка электрическая (тяговым усилием 0,5 т), 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, контролю качества.

Решения, формирующие стоимость реализации строительства

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

Приведены сведения об условиях строительства – без прекращения эксплуатации здания (задание на разработку проектной документации, п. 27), 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 – 3,5 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;
- максимальная численность работающих – 11 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 4848 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 с показателем – 555,129 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 апреля 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 21.04.2025 № 48 (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.

При формировании сметной стоимости 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 – 6,152 тыс. руб., что составляет 1,11% от представленной на рассмотрение стоимости строительства.

Сметная стоимость строительства, сформированная разработчиком по результатам проведения государственной строительной экспертизы, включена в сводный сметный расчет стоимости строительства в размере потребности в финансовых ресурсах, необходимых для осуществления строительства объекта, с показателем – 548,977 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 апреля 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.

Ведущий специалист

2.7.1. Проектные работы

Представленная стоимость проектных работ по исполнительной сводной смете составляет – 20,769 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 апреля 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 основных проектных работ осуществлено с использованием методики расчета в зависимости от сметной стоимости выполнения работ по модернизации здания жилого дома (п. 35 Главы 5 Методических указаний).

По результатам рассмотрения:

-при расчете стоимости основных проектных работ принята откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения работ по модернизации здания жилого дома;

-трудоемкость дополнительных проектных работ (индивидуальные нормы затрат трудовых ресурсов, разработанные проектной организацией на основании экспертной оценки специалистов) приведены в соответствие с выполненным объемом работ.

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 17,682 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 апреля 2025 г.).

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Величина показателей	
			до модернизации	после модернизации
1	2	3	4	5
1	Общая площадь здания	м ²	9544,0	9544,0

1	2	3	4	5
2	Строительный объем здания	м ³	36770,0	36770,0
3	Сметная стоимость строительства на дату начала разработки сметной документации (1 апреля 2025 г.)	тыс. руб.	—	548,977

4. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Модернизация многоквартирного жилого дома № 14, корп. 2 п. 1, 2, 3 по просп. Газеты «Правда» в части ПДЗ, АПС и СОУЭ» рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет – 548,977 тыс. руб., в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 апреля 2025 г.).

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

5. ПОДПИСИ

Заместитель директора

Т.И. Подоляко

Начальник управления
государственной экспертизы проектов

Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

А.А. Швед

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук