



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГЦА BY/1124.0019
BSCA ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 09.07.2026

№ 296-60/26

Объект строительства:

«Капитальный ремонт отдельных конструкций и элементов здания жилого дома № 146 по ул. Грушевская в г. Минске»

Объект государственной строительной экспертизы:

строительный проект при одностадийной разработке проектной документации

Шифр проекта:

151/25-09.25/51

Заказчик (застройщик):

Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство № 1 Московского района г. Минска»

Генпроектировщик:

Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентПроектСтрой»

Вид строительства:

капитальный ремонт

Место расположения объекта:

г. Минск, Московский район

Строительство финансируется:

с частичным привлечением бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет -- 594,258 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа директора КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»

от 29.06.2024 № 170 – о разрешении проведения проектно-изыскательских по объекту;

задания на разработку проектной документации, утвержденного 08.04.2026 первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» и согласованного 08.04.2026 первым заместителем генерального директора – главным инженером ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

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

•от 20.10.2025:

•№ 01-07/1086 – об отсутствии встроенных помещений в здании жилого дома;

•№ 01-07/1087 – о выполнении работ по обследованию дворовой территории жилого дома на предмет выявления зараженности грунта семенами борщевика Сосновского перед началом производства работ;

•№ 01-07/1088 – об учете затрат подрядной организации на разделение строительных отходов и вывоза их для утилизации; расстоянии

и стоимости вывоза излишек минерального грунта; расстоянии привоза песка, гравия, щебня, песчано-гравийной смеси и асфальтогранулята;

•от 29.05.2026 № 01-07/1537 – о запланированной дате начала строительно-монтажных работ на объекте;

-писем:

•УП «Минскводоканал» от 25.09.2025:

•№ 24-1-8/305 – о расположении ближайших пожарных гидрантов;

•№ 24-1-8/306 – о расположении объекта в пределах границ третьего пояса зоны санитарной охраны водозабора «Петровщина»;

•государственного учреждения «Территориальный центр социального обслуживания населения Московского района г. Минска» от 22.10.2025 № 1-1/5979 – о проживании в жилом доме инвалида с нарушением функций опорно-двигательного аппарата и инвалида с общим заболеванием;

-акта общего планового (весеннего) технического осмотра здания от 30.04.2025, утвержденного 12.05.2025 директором КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»;

-акта общего осмотра технического состояния элементов благоустройства перед началом проектирования, утвержденного 08.04.2026 первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»;

-технического паспорта на домовладение (по состоянию на 10.08.1971); инвентарных планов;

-технического заключения и дополнения № 1 к техническому заключению

по результатам детального обследования строительных конструкций и инженерных сетей по объекту, выполненного ООО «КПС-Строй» в декабре 2023 г. и марте 2026 г.(шифр ТЗ 15-11/23).

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» (письмо от 14.04.2026 № 01-07/1381);
- администрации Московского района г. Минска (согласование от 24.04.2026 № 05-67К).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрен капитальный ремонт отдельных конструкций и элементов здания жилого дома № 146 по ул. Грушевской 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
Генеральный план - эксперт	А.В. Забелло
Архитектурные решения - эксперт	С.А. Лукьянова
Конструктивные решения - эксперт	В.А. Толочная
Охрана окружающей среды - эксперт	Е.Г. Марук
Организация строительства - внештатный специалист	К.А. Кравцов
Сметная документация - внештатный специалист	Н.Я. Щепина
Проектные работы - эксперт	Г.В. Моргунова

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Генеральный план

Существующее здание жилого дома № 146 по ул. Грушевской (№ 1 по генплану) расположено в квартале сложившейся застройки в Московском административном районе г. Минска в зоне жилой смешанной многоквартирной застройки (162 Жсм).

Рельеф местности в границах работ – пологий, без перепадов высот.

Общий уклон рельефа – в юго-восточном направлении с понижением в сторону дворового фасада здания.

Въезд на территорию – с ул. Грушевской.

Прилегающая территория благоустроена и озеленена. Площадки перед крыльцами входов в секции и отмостка здания в осях В-А/1 совмещены с проездом.

Проектными решениями предусмотрено (в границах работ):

-удаление поросли деревьев, пересадка кустарников, цветников, удаление газона;

-срезка растительного грунта:

- с последующей передачей на площадки хранения УП «Минскзеленстрой»;

- с хранением во временном отвале вдоль траншей с последующим использованием при восстановлении газона;

-разборка с последующим восстановлением покрытий:

- проезда - из двухслойного щебеночного асфальтобетона;

- разборка покрытий отмостки здания из монолитного цементобетона и асфальтобетона с последующим восстановлением – из песчаного асфальтобетона;

- разборка покрытий площадок перед крыльцами входов в секции из асфальтобетона с последующим восстановлением – из мелкоразмерной бетонной плитки;

- организация рельефа с целью обеспечения нормативных уклонов при устройстве водоотводных лотков, переустройстве площадок перед крыльцами входов в секции с исключением перепадов высот с площадками крылец;

- устройство:

- водоотводных лотков, накрытых стальной решеткой для отвода поверхностных дождевых стоков с площадок перед входами в секции в связи с общим понижением рельефа в сторону дворового фасада здания - из монолитного цементобетона и бетонных бортовых камней;

- дренажных участков водоотводных лотков (в пределах газонов) для инфильтрации в грунт поверхностных стоков с площадок перед крыльцами входов в секции - из щебня и крупнозернистого песка и бетонных бортовых камней;

- демонтаж и установка бетонных бортовых камней;

- восстановление газона посевом газонных трав с добавлением растительного грунта.

Показатели генерального плана

- площадь территории в границах работ	- 653,7 м ² ,
в том числе:	
• площадь застройки	- 421,0 м ² ;
• площадь покрытий	- 153,7 м ² ;
• площадь озеленения	- 79,0 м ² .

По результатам рассмотрения:

- исключены объемы работ по демонтажу первого борта проезда в связи с отсутствием борта (согласно акту общего осмотра технического состояния элементов благоустройства);

- предусмотрено устройство уклонов по дну лотков в обе стороны от осей площадок в связи с устройством дренажных участков с обеих сторон каждого из лотков;

- в конструкциях дорожных одежд покрытий; лист 6 ГП:

- проезда (тип 3): указана высота обработки битумной эмульсией кромки существующего покрытия (п. 4.11 ТКП 094-2021);

- откорректирован максимальный размер зерен заполнителя в нижнем слое из крупнозернистого асфальтобетона в соответствии с принятой толщиной слоя (п. 11.12, таблица К.1 СТБ 1033-2016);

- водоотводного лотка (тип 4): предусмотрено применение бортовых камней БР,100.30.15 между лотком и проездом вместо БРТ100.20.8 (в соответствии с принятыми проектными решениями);

- приведены планы совмещения водоотводной и дренажной частей лотков типов 4 и 4а и продольные сечения по лоткам с указанием их размеров и состава конструктивных слоев;

- предусмотрена минимальная ширина отмостки здания на участках примыкания к дренажной части лотков 0,75 м вместо 0,70 (п. 5.2.14.7 ТКП 45-5.01-2012);

- указана проектная длина водоотводной части лотков, примыкающих к крыльцам с учетом ширины площадок перед крыльцами входов;

- предусмотрена двухсторонняя заделка бортов водоотводных лотков в бетонное основание вместо односторонней (приложение А СП 3.02.09-2025); узел 4 на листе 6 ГП;

- таксационная характеристика существующих объектов растительного мира сверена с натурными данными 20.05.2026 УП «Зеленстрой Московского района г. Минска» (п. 7 Положения о порядке определения условий осуществления компенсационных мероприятий, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.10.2011 № 1426); лист 7 ГП;

- предусмотрено (по результатам сверки таксационной характеристики) удаление дерева инвазивного вида;

- откорректировано количество пересаживаемых кустарников.

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц разработаны на основании отдельных требований заказчика, установленных в задании на разработку проектной документации и с учетом требований СН 3.02.12-2020: предусмотрено устройство покрытий

площадок перед крыльцами входов в секции в одном уровне с площадками крылец.

По результатам рассмотрения проектных решений изменения и дополнения не вносились.

2.2. Архитектурные решения

Обследованиями, выполненными ООО «КПС-Строй» в декабре 2023 г. и марте 2026 г. (после проведенного в 2025 году комплекса работ по текущему ремонту), установлено:

- существующее 16-квартирное здание жилого дома 1964 года постройки – 2-этажное, 2-секционное, с «холодным» чердаком; имеет в плане прямоугольную форму размером в осях ~41,16x10,24 м и высоту помещений жилых этажей ~2,65 м; под лестничным маршем (с отметкой пола -1,370) в осях 2-4, А-Б расположен водомерный узел;

- категория по условиям проживания – В (по СН 2.04.01-2020);

- наружные стены – из кирпичной кладки толщиной 510 мм (без учета отделки), с облицовкой силикатным кирпичом толщиной 120 мм, оштукатурены и окрашены; за время эксплуатации здания наружные стены некоторых квартир утеплены легкой штукатурной системой, в качестве утеплителя служат пенополистирольные плиты толщиной 60 мм;

- внутренние стены – из кирпичной кладки толщиной 250 и 380 мм, оштукатурены с двух сторон с последующей отделкой;

- перегородки – межквартирные – двойные гипсовые (толщиной 180 мм без учета отделки) с воздушной прослойкой между ними толщиной 20 мм; из кирпичной кладки толщиной 120 мм (без учета отделки);

- выходы:

- на чердак – из объемов лестничных клеток по приставным лестницам-стремянкам, через металлические люки;

- на кровлю – через слуховые окна в стропильной системе крыши; слуховые окна – деревянные столярные изделия; заполнение – отсутствует;

- оконные блоки (в лестничных клетках) – деревянные с двойным остеклением в отдельных переплетах;

- дверные блоки (в местах общего пользования) – металлические, деревянные;

- ограждение лестничных маршей – металлическое, решетчатое, с деревянным поручнем;

- полы – в тамбурах, перед лестничными маршами – бетонные; в квартире № 9: дощатые по лагам (на кирпичных столбиках), бетонные по грунту с покрытием керамической плиткой (в санузле);

- входные группы – площадки бетонные на одном уровне с планировочной отметкой земли; решетки для вытирания подошв обуви – отсутствуют.

Проектными решениями предусмотрено:

-в квартире № 9 (в осях 5-6, А-Б):

- демонтаж:
 - перегородок;
 - конструкций полов (дощатых и бетонных);
- возведение новых перегородок из кирпичной кладки толщиной 120 мм;
- устройство новой конструкции полов:
 - дощатых (толщиной 35 мм) по лагам на кирпичных столбиках;
 - бетонных с покрытием из керамической плитки (в санузле);

-замена:

- слуховых окон на деревянные с заполнением стеклом и жалюзийными решетками (с защитными сетками); установка деревянных лестниц – в объеме чердака перед слуховыми окнами;
- оконных блоков в лестничных клетках – на блоки из ПВХ-профиля (по СТБ 1108-2017) с заполнением двухкамерными стеклопакетами, поворотными и поворотно-откидными устройствами открывания створок, детскими замками безопасности;

-восстановление откосов после установки оконных блоков – защитно-декоративным штукатурным составом по стеклосетке;

-ремонт (в границах работ):

- в лестничных клетках: очистка и окраска водно-дисперсионными красками поверхности потолков;
- в квартирах № 4, 14 - восстановление отделки потолков и стен (согласно материалам обследования);
- очистка и окраска сохраняемых металлических дверных блоков;

-входные группы – установка на площадках входов металлических решеток для чистки подошв обуви; устройство покрытия из бетонной плитки; оценочная группа покрытий, характеризующая степень противоскольжения – С11 (по СН 5.09.01-2020);

-наружная отделка: очистка поверхностей стен штукатурка с окраской фасадными водно-дисперсионными акриловыми и эмалевыми (металлических элементов) красками; цветовое решение фасадов согласовано 09.06.2026 председателем комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома (на листах 18...20 АР);

-демонтаж элементов визуального адресного ориентирования (с последующим восстановлением после выполнения работ по наружной отделке).

По результатам рассмотрения:

-исключено в отделке откосов (п. 8.7 СП 3.02.08-2024, СП 1.03.01-2019):

- защитно-отделочная штукатурка, с заменой на улучшенную;
- применение стеклосетки (ССШ-160);

-предусмотрено восстановление внутренней отделки в квартире № 9; лист 15 АР;

-откорректированы объемы наружной отделки фасадов; лист 17 АР;

-размеры слуховых окон (продухов) приняты по расчету (п. 5.12 СН 3.02.01-2019);

-разработаны чертежи со спецификацией индивидуальных изделий элементов жалюзийного заполнения слуховых окон (п. 7.10.2 СП 3.02.01-2020; п. 4.2 ГОСТ21.114-2013); листы 12, 13 АР;

-по результатам государственной строительной экспертизы раздела «Генерального плана» указана отметка пола 1-го этажа (что соответствует абсолютной отметке 222,13);

-по результатам государственной строительной экспертизы раздела «Конструктивные решения» исключен ремонт и устройство покрытия из бетонной плитки площадки крыльца 2-й секции.

2.2.1. 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 на разработку проектной документации:

-решетки для чистки подошв обуви размещены заподлицо с поверхностью площадки крыльца, с просветом ячеек не более 15 мм.

По результатам рассмотрения проектных решений изменения и дополнения не вносились.

2.3. Конструктивные решения

Обследованиями, выполненными ООО «КПС-Строй» в декабре 2023 г. и марте 2026 г. (после проведенного в 2025 году комплекса работ по текущему ремонту), установлено:

-конструктивная схема здания – бескаркасная, с несущими кирпичными стенами и горизонтальными дисками перекрытий;

-фундаменты стен – ленточные бутобетонные; категория технического состояния (по СН 1.04.01-2020) – II;

-перекрытия – из сборных железобетонных многопустотных плит; категория технического состояния – II;

-утеплитель чердачного перекрытия – котельный шлак толщиной 100 мм;

-крыша – чердачная («холодный» чердак) вальмовая с деревянной стропильной системой, кровлей из волнистых асбестоцементных листов; категория технического состояния стропильной система и кровли – IV; водоотвод – наружный неорганизованный; ограждение отсутствует;

-вентшахты – со стенами из кирпичной кладки, покрытие – из металлических оцинкованных листов с отверстиями; категории технического состояния: стен вентшахт – III (выше уровня кровли) и IV (в пределах чердака); покрытия вентшахт – IV;

-лестничные марши – из бетонных ступеней по металлическим косоурам; лестничные площадки – железобетонные по металлическим балкам; металлические косоуры и балки оштукатурены; категория технического состояния лестничных маршей и площадок – II;

-крыльца входов в секции – площадки из монолитного бетона; выполнено покрытие площадки 2-й секции бетонной тротуарной плиткой; категории технического состояния – II и IV (1-й секции);

-козырьки над входами в секции – из профилированных стальных листов по металлическому каркасу; категория технического состояния – II.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж: козырьков над входами в секции; верхнего слоя бетона площадок крылец (на толщину 50 мм); покрытия вентшахт: кровли здания, обрешетки, элементов стропильной системы, мауэрлата;

-ремонт площадок крылец Кр-1 и Кр-2 – выравнивание поверхности ремонтными составами с последующим устройством покрытия из бетонной плитки;

-устройство: козырьков над входами в секции – из профилированных стальных листов по металлическому каркасу; системы организованного водоотвода с козырьков;

-ремонт плит перекрытия (со следами замкания): очистка, обработка специальными составами, восстановление отделочного слоя;

-ремонт вентшахт: восстановление стен в пределах чердака и выше уровня кровли – путем перекладки разрушенных участков, утепление – минераловатными плитами толщиной 40 мм с последующим оштукатуриванием по стеклосетке; устройство покрытия из тонколистовой оцинкованной стали;

-устройство стропильной системы (по типу существующей схемы), каркасов слуховых окон – из пиломатериалов хвойных пород (по СТБ 1713-2007);

-укладка противоконденсатной пленки, устройство контробрешетки и обрешетки;

-обработка деревянных конструкций антисептирующим составом;

-устройство: кровли здания – из металлочерепицы; системы наружного организованного водоотвода (настенного желоба, водосточных воронок и труб);

-установка по периметру кровли: ограждения – металлического решетчатого высотой 600 мм; элементов снегозадержания;

-антикоррозионная защита металлических конструкций – лакокрасочное и полимерное покрытия.

По результатам рассмотрения:

-предусмотрено сохранение существующих козырьков над входами

в секции вместо устройства новых, устройство системы организованного водоотвода с существующих козырьков (в соответствии с выводами материалов обследования и п. 4 задания на разработку проектной документации); листы 2, 3, 5, 6 КР;

- исключен ремонт и устройство покрытия из бетонной плитки площадки крыльца 2-й секции (в соответствии с выводами материалов обследования); лист 4 КР;

- предусмотрен ремонт металлической балки лестничной площадки 1-го этажа 1-й секции: очистка антикоррозионная и огнезащитная обработка; лист 3 КР;

- приведена схема устройства покрытия вентиляционных шахт – из плоских оцинкованных листов с отверстиями (по типу существующих); лист 11 КР;

- на схеме проектируемой стропильной системы указан угол наклона стропильных ног (25°), соответствующий углу наклона существующей кровли; лист 13 КР;

- откорректировано сечение мауэрлата – 100х100 мм вместо 150х150 (приведено в соответствие с сечением существующего мауэрлата); лист 15 КР;

- исключено устройство настенного желоба для системы наружного организованного водоотвода (для кровли из металлочерепицы) – предусмотрена установка водосточных желобов; листы 10, 12 КР.

2.4. Противопожарные решения

Обследованиями, выполненными ООО «КПС-Строй» в декабре 2023 г. и марте 2026 г., установлено:

- существующее здание жилого дома, класса функциональной пожарной опасности – Ф1.3;

- выполнены выходы:

- эвакуационные – через лестничные клетки типа Л1;

- на чердак – из лестничных клеток по лестницам-стремянкам перед металлическими люками в перекрытии;

- на кровлю – из чердака через слуховые окна;

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

Проектными решениями предусмотрено:

- замена существующих:

- оконных блоков на новые с открывающимися створками, с указанием высоты размещения устройств для их открывания от уровня пола площадок лестниц – в оконных проемах лестничных клеток;

- покрытия чердака на новое из листового негорючего материала с полимерным покрытием группы горючести не ниже Г1, распространения пламени не ниже РП1;

- слуховых окон на новые, размерами ~0,86x0,96 м – для выхода на кровлю из чердака;
- установка:
 - стационарных лестниц из древесины – перед слуховыми окнами для выхода на кровлю из чердака;
 - металлического ограждения кровли, высотой 0,6 м от уровня кровли.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.5. Охрана окружающей среды

Существующее здание жилого дома №146 по ул. Грушевской расположено в Московском административном районе г. Минска.

В соответствии с регламентами Генерального плана города Минска (корректировка), утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165, земельный участок расположен:

- в зоне жилой смешанной многоквартирной застройки (162 Жсм) г. Минска;
- за пределами водоохранных зон поверхностных водных объектов;
- в границах зон санитарной охраны водозабора «Петровщина».

Проектом предусмотрены мероприятия по обращению с существующими объектами растительного мира, попадающими в границы производства работ; защитные мероприятия от повреждений при производстве работ для сохраняемых зеленых насаждений – устройство ограждения инвентарными щитами.

Компенсационные мероприятия за удаляемые объекты растительного мира рассчитаны согласно Положению о порядке определения условий осуществления компенсационных мероприятий, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.10.2011 № 1426.

Представлено письмо КУП «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска» от 20.10.2025 № 01-07/1087, гарантирующее выполнение определения степени зараженности семенами борщевика Сосновского растительного грунта, подлежащего срезке – перед началом производства работ по объекту.

Перед началом производства работ предусмотрена срезка растительного грунта с дальнейшей передачей на площадки складирования УП «Минскзеленстрой», при устройстве линейных сооружений – складирование срезаемого растительного грунта в отвал с последующим использованием при восстановлении газона.

Озеленением территории предусмотрено восстановление газона посевом газонных трав с добавлением растительного грунта.

В ходе производства работ образуются строительные отходы. Определены ориентировочные объемы образования отходов. Образующиеся отходы подвергаются сортировке, и определяется порядок их дальнейшего вовлечения

в хозяйственный оборот. Предусмотрены мероприятия по обращению с отходами в соответствии с требованиями законодательства.

По результатам рассмотрения:

-представлен откорректированный таксационный план существующих объектов растительного мира, сверенный с натурными данными 20.05.2026 УП «Зеленстрой Московского района г. Минска» (на листе 7 ГП) – п. 7 Положения о порядке определения условий осуществления компенсационных мероприятий, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.10.2011 № 1426; п. 4.11 раздела 4 СН 1.02.02-2023 (приложение Д.9);

-исключено:

- компенсационные мероприятия за удаление дерева инвазивного вида (№ 16а по таксационному плану) – статья 38 Закона Республики Беларусь «О растительном мире» от 14.06.2003 № 205-3; п. 10 Положения о порядке определения условий осуществления компенсационных мероприятий, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.10.2011 № 1426; п. 4.11 раздела 4 СН 1.02.02-2023 (приложение Д.9);
- мероприятия по обращению с отходами с кодами 3140705, 3511008 как не соответствующие проектным решениям;

-откорректировано:

- расчет компенсационных выплат за удаление газона с учетом размера базовой величины на дату утверждения задания на разработку проектной документации – п. 11 Положения о порядке определения условий осуществления компенсационных мероприятий, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.10.2011 № 1426;
- количество пересаживаемых кустарников;
- количество образующихся отходов с кодами 3991300, 3142707 согласно принятым проектным решениям.

2.6. Организация строительства

Раздел «Организация строительства» в составе проектной документации на объект строительства разработан по итогу разработки проектных решений иных разделов проектной документации во исполнение решения заказчика, установленного требованием задания на разработку проектной документации в части обеспечения проектными решениями данного раздела сроков начала и окончания строительства с продолжительностью – 3,5 месяца.

По итогу разработки данного раздела представлены следующие технико-экономические показатели:

-продолжительность строительства (в части продолжительности

выполнения комплекса строительно-монтажных работ) – 3,5 месяца, в том числе подготовительный период – 0,3 месяца;

-максимальная численность работающих – 11 человек;

-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 6793 чел.-ч.

Раздел 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, в целях обеспечения установленного заказчиком показателя продолжительности строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ) разработчиком раздела, определена технологическая последовательность выполнения 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:

-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: автомобильный кран (грузоподъемностью 10,0 т), экскаватор-бульдозер (емкостью ковша 0,25 м³, мощностью 80,0 л.с.), строительные леса и подмости инвентарные, мачтовый подъемник, автогидроподъемник (высотой подъема 12,0 м), средства малой механизации, грузовой автотранспорт.

Методы производства работ

Приведено: описание принятой технологии основных видов работ, предусмотренных проектом (с применением традиционных методов); ссылки на типовые технологические карты; сведения о максимальной массе монтируемых конструкций.

Безопасность строительства объекта

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

Решения, формирующие стоимость реализации строительства

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

Приведены сведения об условиях строительства – без прекращения эксплуатации здания (задание на разработку проектной документации, п. 25), с обоснованием факторов, характеризующих стесненные условия производства работ, и применением повышающих коэффициентов к сметным нормам на основании приложения В НРР 8.01.104-2022: $K=1,2$ (п. 2), $K=1,5$ (п. 4).

Основные экспертные оценки раздела проектной документации «Организация строительства» выполнены на соответствие его требованиям к составу и содержанию, установленным приложением К СН 1.02.02-2023, и достаточности принятых проектных решений в обеспечение выполнения строительно-монтажных работ в установленную заданием на разработку проектной документации продолжительность с учетом требований к технологии организации строительного производства, установленных СН 1.03.04-2020.

При рассмотрении данного раздела экспертной оценке в составе данного локального заключения не подвергались решения заказчика объекта строительства, принятые по его компетенции в части установления продолжительности строительства (сроков начала и окончания строительства).

По результатам рассмотрения внесенные изменения повлекли изменение следующих технико-экономических показателей:

- продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ) – 3,5 месяца, в том числе подготовительный период – 0,3 месяца;
- максимальная численность работающих – 10 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 5764 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 – 594,258 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

Сметная стоимость строительства определена в соответствии

с Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 19.04.2023 № 39 в редакции от 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.

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.

Представлен расчет обоснования затрат на капитальный ремонт 1 м² общей площади квартир жилого дома, согласно Методическим рекомендациям о порядке обоснования затрат на капитальный ремонт и модернизацию жилых домов, утвержденным постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 14.07.2015 № 22/17.

Стоимость затрат в текущих ценах на 01.10.2025 на капитальный ремонт 1 м² общей площади квартир составляет – 0,946 тыс. руб. (предельная норма – 0,481 тыс. руб.).

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 представлен 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 – 222,315 тыс. руб., что составляет 37,41% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменение стоимости оказало внесение изменений в разделы: «Генеральный план», «Конструктивные решения», «Архитектурные 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 – 371,943 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

Стоимость затрат в текущих ценах на 01.10.2025 на капитальный ремонт 1 м² общей площади квартир составляет – 0,595 тыс. руб. (предельная норма – 0,481 тыс. руб.).

В сметной стоимости строительства учтен лимит средств на налог

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

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

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

2.7.1. Проектные работы

Представленная стоимость проектных работ по исполнительной сводной смете составляет – 15,198 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

Размер средств на проектные работы определен в соответствии с Методическими указаниями о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом, утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.06.2014 № 169 (в редакции приказа Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15.05.2025 № 66).

Формирование стоимости разработки проектных работ осуществлено с использованием методики расчета в зависимости от сметной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту отдельных конструкций здания жилого дома (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 отдельных конструкций здания жилого дома.

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 9,615 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Капитальный ремонт отдельных конструкций

и элементов здания жилого дома № 146 по ул. Грушевская 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 – 371,943 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 октября 2025 г.).

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

4. ПОДПИСИ

Заместитель директора

Т.И. Подоляко

Начальник управления
государственной экспертизы проектов

Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

В.А. Толочная

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук