



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГЦА	BY/112 4.0019
BSCA	ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 19.08.2026

№ 553-60/26

Объект строительства:

«Капитальный ремонт жилого дома № 53
по ул. Академика Красина в г. Минске»

Объект государственной
строительной экспертизы:

строительный проект при одностадийной
разработке проектной документации

Шифр проекта:

26.007

Заказчик (застройщик):

Коммунальное унитарное предприятие
«Жилищное коммунальное хозяйство
Заводского района г. Минска»

Генпроектировщик:

Витебское областное коммунальное унитарное
предприятие «Витебскжилпроект»

Вид строительства:

Капитальный ремонт

Место расположения
объекта:

г. Минск, Заводской район

Строительство
финансируется:

с частичным привлечением бюджетных
средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет – 475,400 тыс. руб.
в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 г.)

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа директора КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска»
от 09.02.2026 № 01-07/36-2 – о проведении проектно-изыскательских
и строительно-монтажных работ по объекту;

задания на разработку проектной документации, утвержденного 03.06.2026 первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» и согласованного 03.06.2026 заместителем главного инженера ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-писем КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска»:

•от 10.04.2026:

•№ 06-1/534 – о стоимости нерудных строительных материалов (песка, щебня, гравия и песчано-гравийной смеси);

•№ 06-1/535 – о расстоянии перевозки и стоимости утилизации строительных отходов; расстоянии перевозки растительного грунта; расстоянии привоза песка, щебня, гравия и песчано-гравийной смеси;

•№ 06-1/536 – о перечне услуг по организации и обеспечению строительства;

•от 16.04.2026:

•№ 06-1/583 – о временном водо- и электроснабжении; о выполнении работ по определению возможности использования грунта для озеленения на предмет его зараженности жизнеспособными семенами борщевика Сосновского до начала производства работ;

•№ 06-1/584 – о планируемой дате начала строительно-монтажных работ;

•№ 06-1/587 – о согласовании стоимости услуг на осуществление функций заказчика;

-акта общего осмотра технического состояния элементов благоустройства перед началом проектирования, 03.06.2026 утвержденного первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска»;

-технического заключения по результатам обследования несущих конструкций по объекту, выполненного УП «Витебскжилпроект» в феврале 2026 г. (объект № 26.007).

По разработанной документации представлены:

-согласования:

•КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» (письмо от 08.06.2026 № 06-1/948);

•администрации Заводского района г. Минска (заключение от 15.06.2026 № 06-01/6-155).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрен капитальный ремонт жилого дома № 53 по ул. Академика Красина в г. Минске.

Класс сложности объекта – К-4 (СН 3.02.07-2020), согласно задания на разработку проектной документации.

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	С.А. Лукьянова
Генеральный план - эксперт	Л.Б. Долговский
Архитектурные решения - эксперт	С.А. Лукьянова
Конструктивные решения - эксперт	Е.С. Жуковская
Электроснабжение - специалист	В.Е. Санюк
Водопровод и канализация – внештатный специалист	М.И. Бойко
Противопожарные решения - эксперт	А.А. Швед
Охрана окружающей среды - эксперт	Т.К. Курбацкая
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - эксперт	Т.В. Василевская
Проектные и изыскательские работы - эксперт	Г.В. Моргунова

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Генеральный план

Существующее здание жилого дома № 53 по ул. Академика Красина (№ 1 по генплану) расположено на территории Заводского административного района г. Минска.

В соответствии с регламентами Генерального плана города Минска (корректировка), утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165, земельный участок расположен на территории зоны жилой многоквартирной застройки города Минска (235 Жм).

Рельеф местности спокойный, с перепадом высотных отметок и подпорной стенкой на прилегающей территории. Поверхностный водоотвод осуществляется по уклонам рельефа в сеть существующей дождевой канализации.

Транспортное обслуживание проектируемой территории осуществляется по местному проезду с ул. Академика Красина. Прилегающая территория благоустроена и озеленена.

Проектными решениями предусмотрено (в границах работ):

- срезка растительного грунта со складированием в отвал и последующим использованием при восстановлении газона;

- удаление газона с последующим восстановлением посевом газонных трав с добавлением растительного грунта;
- разборка с последующим восстановлением покрытий:
 - площадки из бетонной плитки;
 - отмостки из асфальтобетона;
- разборка и устройство бетонных бортовых камней;
- демонтаж участков водоотводных лотков.

Таксационная характеристика существующих объектов растительного мира 01.04.2026 сверена с натурными данными государственного предприятия «Зеленстрой Заводского района г. Минска»; лист 4 ГП.

Показатели генерального плана:

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| - площадь участка в границах работ | - 571,25 м ² ; |
| - площадь застройки | - 473,25 м ² ; |
| - площадь покрытий | - 66,0 м ² ; |
| - площадь озеленения | - 32,0 м ² . |

По результатам рассмотрения:

- представлен на чертежах раздела «Генеральный план» штамп регистрации инженерно-топографического плана КУП «Минский городской центр инжиниринговых услуг» (приложение В СН 1.02.02-2023); лист 2 ГП;
- откорректированы показатели генерального плана, лист 1 ГП;
- на плане благоустройства предусмотрены линейные привязки элементов благоустройства (п. 9.3 СТБ 2073-2010); лист 3 ГП;
- предусмотрена разборка площадки из бетонной плитки для последующего устройства покрытия из тактильной плитки; лист 2 ГП;
- подтверждены актом общего осмотра технического состояния элементов благоустройства:
 - толщина срезаемого растительного грунта (п. 20 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 в редакции от 21.11.2022 № 23-Т); лист 2 ГП;
 - разборка части водоотводных лотков в границах отмостки, подлежащей замене.

Достигнутые показатели генерального плана:

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| - площадь участка в границах работ | - 573,85 м ² ; |
| - площадь застройки | - 473,25 м ² ; |
| - площадь покрытий | - 68,6 м ² ; |
| - площадь озеленения | - 32,0 м ² . |

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц в соответствии с требованиями СН 3.02.12-2020 не разработаны

По результатам рассмотрения проектных решений

- предусмотрено устройство покрытия из тактильной плитки перед крыльцами входов в секции жилого дома (приложение А СН 3.02.1-2020, п. 21 задания на разработку проектной документации от 03.06.2026); лист 3 ГП;
- представлен узел устройства покрытия из тактильной плитки (тип 2); лист 3 ГП.

2.2. Архитектурные решения

Обследованием, выполненным УП «Витебскжилпроект» в феврале 2026 г., и данными технического паспорта установлено:

-существующее 24-квартирное кирпичное здание жилого дома 1961 года постройки – 3-этажное, 2-секционное с подземным этажом и «холодным» чердаком; имеет в плане прямоугольную форму размером ~12,62х34,45м и высоту помещений ~2,57...2,78 (наземных этажей), ~2,45...3,22 м (подземного этажа);

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

-в здании расположены:

- в подземном этаже: электрощитовая, служебные помещения, кабинет, коридоры, склады, санузлы, тепловой пункт; в наружных стенах фасада выполнены оконные проемы в прямых с заполнением – деревянными оконными блоками с двойным остеклением с металлическими решетками снаружи; выходы из подземного этажа в объеме лестничных клеток отделенные от выходов из наземных этажей глухими перегородками;

- на 1 – 3-м этаже: тамбуры входов в секции (1-й этаж) и квартиры; в подоконных участках наружных стен кухонь (части квартир) выполнены вентиляционные проемы;

-наружные стены – из кирпичной кладки толщиной 510 мм с облицовкой силикатным кирпичом; цокольный этаж оштукатурен и окрашен – отделен карнизным валиком (торусом) от 1-го этажа; категория технического состояния стен – II (по СН 1.04.01-2020);

-внутренние стены – из кирпичной кладки толщиной 380 мм;

-перегородки – из кирпичной кладки;

-вход на чердак выполнен из объема лестничной клетки 1-й секции по металлической стремянке через металлический люк; торцевые наружные стены (фронтоны) – с треугольными оконными проемами; выходы на кровлю – через слуховое окно;

-со стороны дворового фасада 1-й секции установлена вертикальная металлическая пожарная лестница; категория технического состояния – III;

-в уровне 2-го и 3-го этажей выполнены балконы: полы – цементно-песчаные (без гидроизоляции); ограждения (высотой 0,98 м) – металлические решетчатые с экранами из подручных материалов; часть балконов остеклена;

категория технического состояния ограждений и полов неостекленных балконов – IV;

- лестничные клетки – ограждения лестничных маршей и площадок – металлические решетчатые с деревянными поручнями; стены оштукатурены и окрашены;

- оконные блоки в лестничных клетках – из деревянных отдельных переплетов с двойным остеклением; категория технического состояния – III;

- двери (в местах общего пользования) – металлические и деревянные; категории технического состояния – II и III;

- полы (в местах общего пользования) – по бетонной стяжке с покрытием – линолеум, керамическая плитка, без покрытия; категория технического состояния – II;

- крыльца входов в секции – площадки со ступенями; с решетками для чистки подошв обуви (в 1-й секции решетка и приямок (ниша) заделаны раствором); категория технического состояния – III.

Проектными решениями предусмотрено:

- в подземном этаже очистка и окраска существующих металлических жалюзийных решеток – в наружных стенах;

- установка горизонтальных металлических решёток на прямках;

- замена:

- тамбурных дверей – на деревянные (по СТБ 2433-2015); очистка и окраска существующих металлических дверей (входов в секции и подземный этаж);

- оконных блоков в лестничных клетках на новые (по СТБ 1108-2017) – из ПВХ-профиля с заполнением двухкамерными стеклопакетами ($R_{пр} \geq 0,6 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$), поворотно-откидными и поворотными устройствами открывания, детскими замками безопасности; установка подоконных ПВХ досок;

- на чердаке:

- замена

- люка (в чердачном перекрытии) – на металлический противопожарный 2 типа (по СТБ 1394-2007);

- во фронтонах заполнения в треугольных проёмах – на деревянные оконные блоки с жалюзийными решетками;

- слухового окна (1 шт.) – на деревянный оконный блок с жалюзийными решетками;

- восстановление внутренних откосов (после установки оконных блоков и дверей) – цементными составами с окраской водно-дисперсионной краской в тон существующей;

- замена полов неостекленных балконов – на армированные из цементного состава с железнением и гидроизоляцией;

- прочистка вентканалов с установкой металлических жалюзийных вентрешеток (в наружных стенах кухонь части квартир);

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

-ремонт площадок крылец входов в секции — в существующих габаритах с устройством покрытий из бетонной плитки и установкой решеток для чистки подошв обуви; оценочная группа покрытий, характеризующая степень противоскольжения, — С11 (по СН5.09.01-2020);

-наружная отделка (кроме остекленных балконов):

- очистка поверхностей;

- ремонт участков кирпичной кладки — цементными составами;

- восстановление участков отслоившейся штукатурки цоколя, оконных откосов, оштукатуривание подпорных стен лестничных прямков — цементными составами;

- оштукатуривание неоштукатуренных наружных стен — цементными составами с фактурным слоем «шуба» из полимерминерального состава;

- окраска фасадными акриловыми и эмалевыми (для металлических поверхностей) красками; цветовое решение фасадов согласовано 15.04.2026 председателем комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома (на листах 2 и 3 АС1);

-демонтаж с последующей установкой (на прежние места после проведения работ по наружной отделке здания) элементов визуального адресного ориентирования.

По результатам рассмотрения:

-в узлах установки оконных блоков (СП 3.02.08-2024, раздел 6); лист 23 АС:

- исключено:

- применение компенсаторов монтажных зазоров;

- стеклосетка при оштукатуривании откосов;

-предусмотрены сетки на жалюзийных заполнениях слуховых окон (п. 7.10 СН 3.02.01-2019); листы 26, 27 АС;

-откорректированы узлы установки слуховых оконных блоков на фронтонах фасада в объеме «холодного» чердака (СП 3.02.08-2024, раздел 6) исключена пароизоляционная лента с монтажной пеной.

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:

-установка:

- однопольных деревянных тамбурных дверных блоков — шириной полотна $\geq 0,9$ м, со смотровым окном на высоте $\sim 0,8$ м..1,0 м от низа

дверного полотна (остекление – из многослойного безопасного стекла), противоударными полосами высотой 300 мм в нижней части полотна; дверными ручками (контрастирующими с дверными полотнами) на высоте ~ 1,0 м от уровня пола, с фиксацией положений «открыто» и «закрыто»; максимальное усилие при открывании – не более 25 Н; порогом высотой не более 0,02 м;

•решетки для чистки подошв обуви (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

Обследованием, выполненным УП «Витебскжилпроект» в феврале 2026 г., установлено:

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

-на наружной стене установлена вертикальная пожарная лестница;

-перекрытия и покрытие – из сборных железобетонных многопустотных плит; плиты покрытия смонтированы с уклоном; категория технического состояния (по СН 1.04.01-2020) – II;

-в процессе эксплуатации выполнено переустройство совмещенной малоуклонной рулонной кровли на скатную (без устройства эксплуатируемых помещений) из деревянных конструкций; утеплитель из котельного шлака толщиной 265 мм, выравнивающая стяжка и рулонный ковер не демонтированы; категории технического состояния: водоизоляционного ковра – IV, стропильной системы и обрешетки – III;

-в конструкции крыши предусмотрено слуховое окно из деревянных конструкций; в кирпичной кладке фронтонов выполнены оконные проемы; техническое состояние – неудовлетворительное; категория технического состояния слуховых окон – IV;

-кровля – из асбестоцементных волнистых листов по деревянной обрешетке; ограждение – металлическое решетчатое; водоотвод – наружный организованный; категория технического состояния – IV;

-вентиляционные каналы выполнены во внутренних кирпичных стенах и выведены в объем чердака и выше кровли вентшахтами из кирпичной кладки; по оси Б оголовки вентиляционных шахт (с защитными зонтами и стальным дефлектором) выведены в объем чердака; на оголовках вентшахт установлены защитные зонты из оцинкованной листовой стали; категория технического состояния – II;

-вытяжные части стояков канализации выходят в объем чердака;

-в пределах чердака расположена надстройка выхода на кровлю: стены – из кирпичной кладки; покрытие и часть стен демонтированы; категория технического состояния – IV;

-балконы — из сборных железобетонных консольных плит; стойки металлического ограждения приварены к элементам обрамления плит из стальных уголков; категории технического состояния — II (плит и ограждения остекленных балконов), III (плита балкона 2-го этажа в осях 1-2) и IV (ограждения неостекленных балконов);

-лестничные марши и площадки — из сборных железобетонных конструкций; категория технического состояния — II;

-крыльца входов в секции:

- площадки — из монолитного бетона; категория технического состояния — III;

- козырьки над входами — из сборных железобетонных консольных плит с рулонной кровлей; водоотвод наружный неорганизованный; категории технического состояния — II и IV (кровли);

-световые прямки — из кирпичной кладки толщиной 300 мм (оштукатурены); днища — из монолитного бетона.

Проектными решениями предусмотрено:

-устройство металлических перемычек над оконными проемами в кирпичной кладке фронтонов;

-демонтаж (разборка):

- рулонного ковра в объеме чердака с последующим ремонтом стяжки;
- кирпичной кладки стен надстройки выхода на кровлю;
- существующих защитных зонтов и стального дефлектора в объеме чердака по оси Б;

-демонтаж существующей кровли, подшивки карниза и обрешетки с устройством новой кровли — из металлического профилированного настила с односторонним покрытием (по СТБ 1382-2003) с укладкой противоконденсатной пленки, установкой контробрешетки и обрешетки;

-ремонт стропильной системы:

- замена части элементов стропильной системы (стропил, мауэрлата, подкосов, затяжек);
- установка стропил, подкосов (в местах отсутствия);
- установка дополнительных балок в пределах вентшахт;
- устройство дополнительных накладок и креплений;
- крепление металлическими скобами подкосов к стропилам;
- крепление стропил скрутками из проволоки к наружным стенам в объеме чердака;
- заделка трещин в элементах стропильной системы клеевым составом;
- расчистка и окраска существующих скруток;

-замена:

- деревянного каркаса слухового окна с установкой лестницы — из деревянных конструкций (пиломатериалов);
- ограждения кровли;

- элементов наружного организованного водоотвода с устройством нового (с настенным желобом);
- установка переходных мостиков, кровельной лестницы;
- устройство:
 - новой зашивки карниза — из деревянных конструкций с отделкой металлическими профилированными листами;
 - новой защиты кирпичной кладки фронтонов — плоским металлическим листом с полимерным покрытием;
- биозащита существующих и проектируемых деревянных элементов стропильной системы;
- выведение вентиляционных частей канализационных стояков за пределы кровли;
- ремонт вентшахт:
 - восстановление кирпичной кладки стен шахт;
 - выравнивание стен срезкой выступающих участков кладки;
 - прочистка вентканалов;
 - разборка стен шахт в местах прохождения через них канализационных стояков с последующим восстановлением торцевых стен кирпичной кладкой (после наращивания стояков канализации);
 - наращивание вентшахт (по оси Б) кирпичной кладкой — в пределах чердака и выше кровли;
 - утепление стен минераловатными плитами толщиной 40 мм — с защитной (в пределах чердака) штукатуркой по стеклосетке и отделкой из металлических профилированных листов с полимерным покрытием (выше кровли);
 - устройство защитных зонтов на оголовках — из тонколистовой оцинкованной стали; крепление защитных сеток на оголовках;
- ремонт балконов:
 - демонтаж экранов ограждения и отливов;
 - демонтаж существующего ограждения (с уголками обрамления) неостекленных балконов;
 - восстановление защитного слоя бетона открытых торцевых и нижних поверхностей плит неостекленных балконов — ремонтными составами;
 - установка обрамляющих уголков и закладных деталей в конструкцию пола неостекленных балконов — для крепления металлических стоек ограждения;
 - устройство нового металлического ограждения неостекленных балконов с креплением к наружной стене;
 - установка новых отливов из оцинкованной стали;
 - установка металлической обрешетки из гнутых замкнутых профилей для крепления экранов ограждения из металлических профилированных листов (по СТБ 1527-2005);
- демонтаж металлической вертикальной пожарной лестницы подъема на кровлю;

- установка металлической лестницы-стремянки выхода в объем чердака;
- ремонт крылец входов:
 - восстановление площадок и ступеней – монолитным бетоном (бетон класса C25/30 F200 W6);
- замена кровли козырьков над входами в секции на новую – из двух слоев кровельных материалов (по СТБ 1107-2022) по цементно-песчаной стяжке; крепление водосточного желоба;
- ремонт существующих световых примысков:
 - наращивание стен – кирпичной кладкой;
 - ремонт днищ – цементно-песчаным раствором с железнением поверхности;
 - установка металлических решеток;
- антикоррозионная защита проектируемых и существующих металлических конструкций – лакокрасочное и полимерное (нанесенное в заводских условиях) покрытия.

Приведенные сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций жилого дома:

- $R_{пр}=0,87 > R_{т.мин}=0,84 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для наружных стен;
- $R_{пр}=1,70 > R_{т.мин}=1,21 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для чердачного перекрытия;
- $R_{пр}=0,31 \text{ и } 0,34 < R_{т.мин}=0,8 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для стен вентшахт из кирпичной кладки.

Класс надежности – RC1, класс последствий – CC1 (по СН 2.01.01-2022).

Класс среды по условиям эксплуатации для металлических конструкций – ХА1 (по СН 2.01.07-2020).

По результатам рассмотрения:

- предусмотрены работы по наращиванию стояков канализации с выводом за пределы кровли в разделе «Водоснабжение и канализация»;
- исключено:
 - демонтаж металлических отливов по плитам балконов (отсутствуют по материалам обследования); листы 31 и 33 АС;
 - установка алюминиевых перфорированных уголков на углах вентшахт в пределах объема чердака, как необоснованная; лист 10 АС;
- откорректировано (уменьшено) количество крепежных пластиковых элементов для крепления утеплителя к стенам вентшахт в пределах чердака; лист 10 АС;
- предусмотрено:
 - установка дополнительной стропилы между существующими смежными стропилами, установленными с шагом 1,66 м (п. 4.11 СН 2.01.01-2022); лист 12 АС;
- откорректировано металлическое ограждение неостекленных балконов – предусмотрено устройство вертикальных элементов с шагом не более 100 мм (п. 3.5 СТБ 1381-2003); лист 32 АС.

2.4. Электроснабжение

Актом визуального осмотра технического состояния существующих сетей электрооборудования и системы молниезащиты, установлено:

-основная и дополнительная системы уравнивания потенциалов отсутствуют;

-конур повторного заземления ВУ отсутствует;

-молниезащита здания отсутствует.

Проектными решениями предусмотрено:

-выполнение молниезащиты здания – по III уровню согласно СН 4.04.03-2020 с устройством:

- молниеприемной сетки с шагом ячеек 15х15 м из горячеоцинкованной стали круглой Ø 8 мм по коньку кровли и по кровле при помощи держателей;

- токоотводов молниезащиты из оцинкованной стали круглой Ø 8 мм прокладываемые открыто по наружным стенам здания по фасадам с креплением фасадными держателями;

- заземляющих электродов по типу А (горизонтальных заземлителей из стали 25х4 мм и одного вертикального заземлителя из круглой стали Ø12 мм длиной 3 м в земле на глубине 0,5 м от планировочных отметок);

-соединение молниеприемной сетки с токоотводами горячеоцинкованной сталью круглой Ø 8 мм;

-подключение токоотводов стальной полосой 25х4 мм, проложенной по наружным стенам здания и в земле на глубине 0,5 м от планировочных отметок к заземляющим электродам по типу А;

-присоединение к системе молниезащиты всех металлических участков кровли, открытых металлических конструкций, инженерных коммуникаций на кровле оцинкованной сталью круглой Ø 8 мм с помощью универсальных соединителей;

-защита от контактного напряжения молниеотводов трубой на высоту h3000 мм от уровня земли;

-установка контрольных соединителей на наружной стене здания на высоте 0,5 м от уровня земли, к которым присоединены стальные проводники токоотводов и стальная полоса заземлителей;

-защита мест прокладки полосы и заземлителей слоем изоляционного материала (гравия) толщиной 15 см в зеленой зоне (без асфальта);

-сопротивление заземления молниезащиты - не более 10 Ом.

По результатам рассмотрения:

-графическая часть оформлена в соответствии с требованиями СТБ 2255-2023 и ГОСТ 21.110-2013; листы 1 – 6 ЭГ, 1 – 4 ЭГ.СО.

2.5. Водоснабжение и канализация

Согласно дополнению к техническому заключению, выполненному УП «Витебскжилпроект» в июле 2026 г., установлено:

-вытяжная часть стояков бытовой канализации 1-й секции по оси 4 выведена в пространство чердака, выполнена из полимерных труб, находится в неудовлетворительном состоянии;

-остальные стояки бытовой канализации проложены в конструкции вентиляционных шахт, находится в удовлетворительном состоянии.

Проектными решениями предусмотрено:

-вывод вытяжной части стояков бытовой канализации 1-й секции по оси 4 выше уровня кровли с прокладкой в пределах чердачного пространства из полипропиленовых безнапорных труб;

-тепловая изоляция трубопроводов бытовой канализации в пределах чердачного пространства.

По результатам рассмотрения:

-предусмотрен вывод (наращивание) вытяжных участков стояков бытовой канализации Ст.К1-1,2,3,5 чугунными трубами на кровле, выше на 0,1 м уровня зонтов вентиляционных шахт (п. 17.2.5 СН 4.01.03-2019).

2.6. Противопожарные решения

Обследованием, выполненным УП «Витебскжилпроект» в феврале 2026 г., установлено;

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

-выполнены выходы:

- эвакуационные – через лестничные клетки типа Л1;

- на чердак – из лестничной клетки по лестнице-стремянке перед металлическим люком в перекрытии (2-я секция);

- на кровлю – из чердака через слуховое окно и по наружной вертикальной металлической пожарной лестнице;

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

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж наружной вертикальной металлической пожарной лестницы;

-замена существующих:

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

- люка на металлический, противопожарный 2 типа (по

СТБ 1394-2003), оборудованный прибором для самозакрывания — в проеме перекрытия, ведущего на чердак;

- слухового окна на новое, размерами ~1,3х1,0 м — для выхода на кровлю из чердака;

- ограждения кровли на новое металлическое, высотой 0,6 м от уровня кровли;

- применение материалов с нормируемыми пожарно-техническими характеристиками для восстановления отделки стен и потолков на путях эвакуации;

- установка стационарной лестницы из древесины — перед слуховым окном для выхода на кровлю из чердака;

- молниезащита III уровня (по СН 4.04.03-2020) — здания жилого дома.

По результатам рассмотрения:

- исключено оборудования прибором для самозакрывания люка выхода на чердак (п. 7.2.9 СН 2.02.05-2020).

2.7. Охрана окружающей среды

Существующее здание жилого дома № 53 по ул. Академика Красина расположено в Заводском административном районе г. Минска.

В соответствии с регламентами «Генерального плана города Минска с прилегающими территориями в пределах перспективной городской черты», утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165, земельный участок расположен:

- на территории зоны жилой многоквартирной застройки города Минска (235 Жм);

- за пределами водоохранных зон поверхностных водных объектов (согласно Схемы водоохранных зон в редакции «Проекта водоохранных зон и прибрежных полос поверхностных водных объектов города Минска», утвержденного решением Мингорисполкома от 06.02.2020 № 287).

Перед началом производства работ предусмотрена срезка растительного грунта, с дальнейшей складированием его в отвал с последующим использованием при восстановлении газона.

Представлено письмо КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» от 16.04.2026 № 06-1/583, гарантирующее выполнение работ по определению степени засоренности растительного грунта семенами борщевика Сосновского перед началом выполнения работ.

На существующей территории произведена инвентаризация объектов растительного мира. Таксационная характеристика объектов растительного мира сверена с натурными данными 01.04.2026 УП «Зеленстрой Заводского района г. Минска» (на листе 4 ГП).

Проектом предусмотрены мероприятия по обращению с объектами растительного мира, попадающими в границу производства работ; защитные

мероприятия от повреждений при производстве работ для сохраняемых зеленых насаждений – устройство ограждения инвентарными щитами. Восстановление газона предусмотрено посевом трав с добавлением растительного грунта.

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

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

Определены ориентировочные объемы образования отходов.

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

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).

2.8. 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 – 4,0 месяца.

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

-продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ) – 4,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;

-максимальная численность работающих – 10 человек;

-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 6621 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;
- электроснабжение – 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), строительные леса и подмости инвентарные, мачтовый подъемник, автогидроподъемник (высотой подъема 18,0 м; эксплуатация – 49 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 разработку проектной документации, п. 25), 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).

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) – 4,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;
- максимальная численность работающих – 8 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 5633 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.

2.9. 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 – 475,400 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 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 13.10.2025 № 116 в редакции от 20.12.2025 № 149 (далее – Инструкция № 116).

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 32.1–32.4, 32.6 Инструкции № 116.

Стоимость материалов, изделий и конструкций (далее – материалы) определена в соответствии с п. 8.3 Инструкции № 116 на основании:

-данных республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы;
-исходных данных КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» (письмо от 10.04.2026 № 06-1/535) по перечню материалов, изделий и конструкций, стоимость транспортных расходов по доставке которых определяется исходя из расстояний и тарифов на перевозку, согласно приложения 2.

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

В сметной стоимости строительства учтена льгота от обложения налогом на добавленную стоимость на весь объем 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 1 к постановлению Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 17.12.2025 № 146 «О применении норм общехозяйственных и общепроизводственных расходов, плановой прибыли».

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 № 116, за исключением средств на разработку предпроектной документации, так как определение размера этих средств относится к компетенции заказчика, застройщика.

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 – 44,916 тыс. руб., что составляет 9,45% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменения стоимости оказало внесение изменений в разделы: «Архитектурные решения», «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 – 430,484 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 г.).

Стоимость затрат на капитальный ремонт одного метра квадратного общей площади квартир жилого дома рассчитана разработчиком проектной документации в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 г.) в размере – 0,4262 тыс. руб. и доводится заказчику, застройщику для принятия собственных решений по его компетенции, установленной постановлением Минстройархитектуры и Минжилкомхоза от 14.07.2015 № 22/17.

В сметной стоимости строительства учтен лимит средств на:

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

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

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

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

2.9.1. Проектные и изыскательские работы

Представленная стоимость проектных и изыскательских работ по исполнительной сводной смете составляет – 20,183 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 г.), из них:

- проектные работы – 17,636 тыс. руб.;
- инженерно-геодезические изыскания – 2,547 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).

Стоимость инженерно-геодезических изысканий определена в соответствии со Сборником СЦ 19-2012, утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28.08.2012 № 267.

Формирование стоимости разработки проектных работ осуществлено с использованием методики расчета в зависимости от сметной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту здания жилого дома (п. 35 Главы 5 Методических указаний).

По результатам рассмотрения:

- при расчете стоимости проектных и изыскательских работ принята откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения работ по капитальному ремонту здания жилого дома.

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 18,846 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 г.), из них:

- проектные работы – 16,299 тыс. руб.;
- инженерно-геодезические изыскания – 2,547 тыс. руб.

3. ВЫВОДЫ

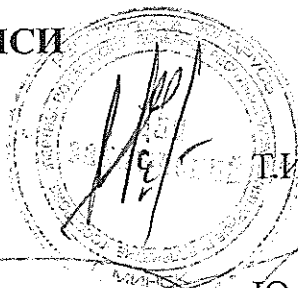
Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Капитальный ремонт жилого дома № 53 по ул. Академика Красина в г. Минске» рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет – 430,484 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 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)

С.А. Лукьянова

И.о. главного эксперта по нормоконтролю,
начальник отдела координации

В.И. Мамайко

0106773