



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГЦА	БУ/112 4.0019
BSCA	ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 11.08.2026

№ 628-60/26

Объект строительства:

«Капитальный ремонт жилого дома № 38
по ул. Народная в г. Минске»

Объект государственной
строительной экспертизы:

строительный проект при одностадийной
разработке проектной документации

Шифр проекта:

63-24-БГ6

Заказчик (застройщик):

Коммунальное унитарное предприятие
"Жилищное коммунальное хозяйство
Заводского района г. Минска"

Генпроектировщик:

Проектно-технический филиал открытого
акционерного общества «Минскремстрой»

Вид строительства:

капитальный ремонт

Место расположения
объекта:

г. Минск, Заводской район

Строительство
финансируется:

с частичным привлечением бюджетных
средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет —
847,992 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации
(1 мая 2026 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

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

от 01.02.2024 № 01-07/33-2 – о проведении проектно-изыскательских и производства строительно-монтажных работ по объекту;

задания на разработку проектной документации, утвержденного 22.04.2026 первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» и согласованного 22.04.2026 первым заместителем генерального директора – главным инженером ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

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

•от 12.05.2026:

•№ 06-1/787 – о временном водо- и электроснабжении; выполнении работ по определению возможности использования грунта для озеленения на предмет его зараженности жизнеспособными семенами борщевика Сосновского до начала производства работ; капитальном ремонте в жилом доме (выполнялся в 1977 году);

•№ 06-1/788 – об обращении со строительными отходами; расстоянии перевозки растительного грунта; расстоянии привоза песка, щебня, гравия и песчано-гравийной смеси;

-УП «ЖРЭО Заводского района г. Минска» от 08.07.2024 № 1-2/920 – о размещении нежилого изолированного помещения;

-государственного учреждения «Территориальный центр социального обслуживания населения Заводского района г. Минска» – об инвалидах, с нарушениями опорно-двигательного аппарата, проживающих в жилом доме (отсутствуют);

-УП «Минскводоканал» от 04.07.2024 № 1-26/2151 – о расположении объекта за пределами границ зон санитарной охраны водозаборов, находящихся в хозяйственном ведении предприятия;

-Минского городского комитета природных ресурсов и охраны окружающей среды от 04.07.2024 № 4-10/1402 – о местах обитания диких животных, местах произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь, переданные под охрану пользователям земельных участков, типичные и редкие природные ландшафты и биотропы, охранные зоны особо охраняемых природных территорий в месте расположения жилого дома (отсутствуют);

-акта общего планового (осеннего) технического осмотра здания, утвержденного 15.10.2025 директором КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска»;

-акта общего осмотра технического состояния здания и наружных сетей перед началом проектирования, утвержденного 12.05.2026 первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска»;

-акта общего осмотра технического состояния элементов благоустройства перед началом проектирования, утвержденного 18.05.2026 первым

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

А.А. Швед
Е.Г. Гундарева
Л.А. Логинов
Т.В. Василевская
Г.В. Моргунова

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Генеральный план

Существующее здание жилого дома № 38 по ул. Народная (№ 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 в зоне жилой смешанной многоквартирной застройки.(108 Жсм).

Рельеф местности спокойный. Поверхностный водоотвод осуществляется по уклонам рельефа в сеть существующей дождевой канализации.

Транспортное обслуживание проектируемой территории осуществляется по проезду с ул. Народная. 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;
- удаление дерева; поросли деревьев;
- пересадка деревьев, цветников;
- разборка с последующим восстановлением покрытий:
 - проезда, тротуаров и площадок из асфальтобетона;
 - отмостки из асфальтобетона;
- разборка и устройство бетонных бортовых камней.

Таксационные характеристики существующих объектов растительного мира 28.08.2024 сверены с натурными данными ГП «Зеленстрой Заводского района г. Минска»; лист 4 ГП.

Показатели генерального плана:

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| - площадь участка в границах работ | - 1008,0 м ² , |
| - площадь застройки | - 761,0 м ² ; |
| - площадь покрытий, в том числе: | - 197,0 м ² ; |
| •из асфальтобетона | - 189,0 м ² ; |
| •из бетонной плитки | - 8,0 м ² ; |

- площадь озеленения

- 50,0 м².

По результатам рассмотрения:

-планировочные решения раздела «Генеральный план» представлены на исходном инженерно-топографическом плане, зарегистрированном 05.06.2026 КУП «Минский городской центр инжиниринговых услуг» и УП «Минскинжпроект» (приложение В СН 1.02.02-2023, раздел 3 СТБ 2073-2010); листы ГП;

- указаны:

- основные координационные оси здания, оси входов в секции и размеры между ними в увязке с чертежами марок АР и КР (п. 3.5, 5.7 СТБ 2073 -2010); лист 2 ГП;

- проектные отметки каждого из крылец в секции и площадок перед ними, приведена нумерация секций (приложение В СН 1.02.02-2023, раздел 6 СТБ 2073-2010); лист 2 ГП;

- размерные привязки устраиваемых заземлителей от фундамента здания в увязке с чертежами марки ЭГ (ТКП 45-5.01-255-2012); лист 2 ЭГ, лист 2 ГП;

- показатели в ведомости разбираемых покрытий и в ведомости проездов, тротуаров, дорожек и площадок приведены в соответствие с проектными решениями (раздел 9 СТБ 2073-2010); листы 2, 3 ГП.

Достигнутые показатели генерального плана:

- | | |
|------------------------------------|--------------------------|
| - площадь участка в границах работ | - 244,0 м ² , |
| - площадь застройки | - 761,0 м ² ; |
| - площадь покрытий, в том числе: | - 206,0 м ² ; |
| •из асфальтобетона | - 200,0 м ² ; |
| •из бетонной плитки | - 6,0 м ² ; |
| - площадь озеленения | - 38,0 м ² . |

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:

- борта без перепада высот и изменения ширины проезжей части в местах съездов с тротуара на проезд;

- покрытий из бетонной плитки (эффективной длиной 0,8 м), контрастирующих фактурой и цветом с основной поверхностью перед началом съездов с тротуара на проезд и крыльцами входов в секции жилого дома (таблица А. 1, таблица Г. 1 СН 3.02.12-2020).

По результатам рассмотрения проектных решений

- откорректированы:

- планировочное положение крыльца входа в 1 секцию в разделе «Архитектурные решения» и место устройства покрытия из тактильной плитки (приложения А, Г СН 3.02.12-32020); лист 3 ГП, лист 2 АС;
- фрагмент конструкции борта без перепада высот в соответствии с планировочной ситуацией, указаны размеры и уклоны (приложение Г таблица Г1 СН 3.02.12-2020); лист 3 ГП.

2.2. Архитектурные решения

Обследованием, выполненным РУП «Институт «Белжилпроект» в июне 2024 г., данными технического паспорта на домовладение установлено:

-существующее 27-квартирное кирпичное здание жилого дома (со встроенным помещением) 1954 года постройки – 3-этажное, 3-секционное с подземным этажом и «холодным» чердаком; имеет в плане Г-образную форму размером ~35,55х36,78 м и высоту помещений ~2,96...3,06 (наземных этажей), ~2,2,3 м (подземного этажа);

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

-в здании расположены:

- в подземном этаже: помещение спецпредприятия Мингорисполкома, кладовые помещения жильцов, инженерные коммуникации; в наружных стенах выполнены проемы-продухи (со световыми приямками); выходы наружу – через общие (с выходами из наземных этажей) тамбуры входов (в объемах лестничных клеток отделены от выходов из наземных этажей глухими перегородками);

- на 1 – 3-м этаже: тамбуры входов в секции (1-й этаж) и квартиры;

-наружные стены – из кирпичной кладки толщиной 510 и 640 мм, оштукатурены (сложным раствором толщиной 25...40 мм) и окрашены; декорированы эркерами, фронтонами, венчающим карнизом, промежуточными поясами, рустовкой (для цоколя); категория технического состояния стен – II (по СН 1.04.01-2020);

-внутренние стены – из кирпичной кладки толщиной 380 мм; категория технического состояния – II;

-перегородки – из кирпичной кладки;

-входы на чердак выполнены из объемов лестничных клеток: через люк (в чердачном перекрытии) 2-й секции, дверные проемы (в надстройках лестничных клеток в объеме чердака) 1-й и 3-й секций; наружные стены (фронтоны) – с круглыми оконными проемами; выходы на кровлю – через слуховые окна;

-со стороны дворового фасада 2-й секции установлена вертикальная металлическая пожарная лестница; категория технического состояния – IV;

-в уровне 2-го и 3-го этажей выполнены балконы: полы – цементно-

песчаные; ограждения (высотой ~0,9 м) – металлические решетчатые с экранами из плоских асбестоцементных листов и подручных материалов; часть балконов остеклена; категория технического состояния металлических решетчатых ограждений – III;

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

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

-полы – цементно-песчаные (в тамбурах входов); категория технического состояния – II;

-крыльца входов в секции – с площадками, ступенями и бетонным покрытием; категория технического состояния – IV.

Проектными решениями предусмотрено:

-в подземном этаже:

- демонтаж заполнений проемов-продухов с последующей частичной закладкой (по высоте) кирпичной кладкой с установкой металлических жалюзийных решеток (с защитными сетками) – в наружных стенах;

- оштукатуривание и окраска проектируемых участков кладки;

- замена существующих и устройство нового (по оси 5 между осями А-Б) световых приемков;

-демонтаж наружной вертикальной металлической пожарной лестницы;

-замена покрытий полов в тамбурах входов – на керамическую плитку; оценочная группа покрытий, характеризующая степень противоскольжения, – С10 (по СН 5.09.01-2020);

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

-замена 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 отливов;

-установка съемных металлических решетчатых ограждений перед оконными проемами (в уровне промежуточных лестничных площадок);

-установка металлической стремянки для входа на чердак 2-й секции;

-на чердаке:

- утепление покрытий надстроек лестничных клеток 1-й и 3-й секций;

- замена дверей (в надстройках лестничных клеток 1-й и 3-й секций) – на металлические (по СТБ 2433-2015);

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

- замена заполнений проемов:

- световых (во фронтонах) – на оконные блоки (по СТБ 1108-2017) из ПВХ-профиля с заполнением однокамерными стеклопакетами;
- слуховых окон – на оконные блоки (по СТБ 1108-2017) из ПВХ-профиля с заполнением однокамерными стеклопакетами и жалюзийными решетками (с защитными сетками);
- установка деревянных лестниц – перед слуховыми окнами;
- восстановление внутренних откосов (после установки оконных блоков и дверей) – цементно-известковыми составами с окраской акриловыми красками;
- ремонт балконов:
 - увеличение высоты металлических решетчатых ограждений неостекленных балконов (до 1,1 м) с установкой деревянных поручней;
 - замена полов нестекленных балконов – на армированные цементно-песчаные с железнением и гидроизоляцией; восстановление участков полов (после установки отливов) – на остекленных балконах;
 - замена экранов ограждений всех балконов – на металлические профилированные листы (с полимерным покрытием);
 - установка отливов;
- восстановление потребительских качеств строительных конструкций, утраченных в процессе эксплуатации;
- ремонт крылец входов в секции – с разборкой и устройством новых лестничных маршей и покрытий из бетонной плитки (оценочная группа покрытий, характеризующая степень противоскольжения, – С11), установкой металлических решетчатых ограждений и решеток для чистки подошв обуви;
- устройство козырьков над входами в секции – с вылетом 1,4 м;
- защита горизонтальных поверхностей выступающих элементов архитектурного декора – цементно-песчаным раствором с железнением;
- наружная отделка (кроме остекленных балконов):
 - очистка поверхностей, обработка участков биоцидными составами;
 - расшивка швов рустовки и гидрофобизация поверхности цоколя;
 - восстановление элементов архитектурного декора – полимер-минеральными составами;
 - восстановление участков отслоившейся штукатурки – цементными составами толщиной 15 мм (по стеклосетке) с нанесением фактурного слоя;
 - окраска фасадными акриловыми и эмалевыми (для металлических поверхностей) красками; цветовое решение фасадов согласовано 23.07.2024 председателем комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома (на листах 6 и 7 АС);
- демонтаж с последующей установкой (на прежние места после проведения работ по наружной отделке здания) элементов визуального адресного ориентирования.

По результатам рассмотрения:

-подземный этаж:

- указаны места расположения и высота от уровня земли до низа проемов-продухов – на фасадах; лист 5 АС;
- представлен расчет живого сечения сохраняемых проемов-продухов (СН 3.02.01-2019, п. 5.12) – предусмотрено сохранение размеров (вместо частичной закладки) существующих проемов-продухов; лист 5 АС;
- откорректирована (увеличена) глубина проектируемых световых приемков с учетом сохранения размеров существующих проемов-продухов; лист 12 АС;

-фасады (в соответствии с материалами обследования):

- указаны участки ремонта – на фасадах; лист 5 АС;
- откорректирована толщина штукатурного слоя для ремонта участков отслоившейся штукатурки – 20 мм (вместо 15 по стеклосетке) по оцинкованной сетке (для цоколя); лист 5 АС;
- откорректирован расход краски – 400 г/м² вместо 800;
- разработана схема устанавливаемых отливов; лист 8 АС;

-предусмотрено; лист 8 АС:

- установка деревянных с заполнением листовым стеклом (вместо ПВХ-профиля с заполнением стеклопакетами) и жалюзийными решетками – для заполнения слуховых окон;
- восстановление 50% (вместо 100) штукатурки внутренних откосов после установки оконных и дверных блоков (как необоснованное);

-на чердаке предусмотрена установка металлических утепленных (СН 2.04.02-2020, п. 7.1.2); лист 8 АС:

- дверей – вместо неутепленных;
- люка (по СТБ 2433-2015) – вместо противопожарного (по результатам госстройэкспертизы раздела «Противопожарные решения»);

-предусмотрено сохранение существующего (вместо замены с изменением конфигурации) лестничного марша крыльца входа 1-й секции (по результатам госстройэкспертизы раздела «Генеральный план»); лист 15 АС.

2.2.1. 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:

- установка однопольных тамбурных дверей – ширина полотен (в свету) $\geq 0,9$ м, со смотровыми окнами (заполнение из многослойного безопасного стекла) на высоте 0,9 м (от низа дверных полотен), фиксаторами положений «открыто» и «закрыто», дверными ручками, контрастирующими с дверными

полотнами, на высоте 0,8...1,1 м, противоударными полосами (в нижней части дверных полотен с двух сторон), порогами высотой не более 20 мм; максимальное усилие при открывании и закрывании – не более 25 Н;

-обозначение верхних и нижних ступеней лестничных маршей внутренних лестниц – контрастными сигнальными полосами (окраска светоотражающей эмалью), площадок крылец входов – тактильными полосами (из тактильной плитки) эффективной длиной 0,4 м;

-установка металлических решетчатых ограждений лестничных маршей и площадок крылец входов в секции (с двойными поручнями на высоте 0,7 и 0,9 м) с устройством отбойных бортиков высотой 50 мм;

-установка решеток для чистки подошв обуви (заподлицо с поверхностью площадок крылец входов) с просветом ячеек – не более 15 мм.

По результатам рассмотрения проектных решений:

-предусмотрено обозначение площадок крылец входов – контрастными сигнальными полосами вместо тактильных (задание на разработку проектной документации, п. 21); лист 15 АС.

2.3. Конструктивные решения

Обследованием, выполненным РУП «Институт «Белжилпроект» в июне 2024 г., установлено:

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

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

-цоколь – из кирпичной кладки; категория технического состояния (по СН 1.04.01-2020) – II;

-перекрытия – из деревянных конструкций и железобетонных плит (над лестничными клетками); категория технического состояния – II;

-утеплитель чердачного перекрытия (за исключением перекрытий лестничных клеток 1-й и 3-й секций) – из котельного шлака толщиной ~140 и 100 мм (над лестничной клеткой 2-й секции);

-крыша скатная деревянная стропильная система с кровлей – из асбестоцементных волнистых листов по деревянной обрешетке; ограждение – металлическое решетчатое; водоотвод – наружный организованный; категории технического состояния – II и III (стропильной системы), IV (кровли);

-вентшахты со стенами – из кирпичной кладки;

-выпуски вентиляции стояков канализации размещены в деревянных вертикальных коробах, обшитых тонколистовой сталью;

-балконы – из сборных железобетонных плит, установленных на железобетонные консольные кронштейны; категория технического состояния – II;

-крыльца входов в секции: площадки – из монолитного железобетона и бетона; категория технического состояния – IV;

-козырьки над входами – с покрытием из тонколистовой стали по металло-деревянному каркасу; водоотвод наружный неорганизованный; категория технического состояния – IV;

-световые прямки: стены – из кирпичной кладки; перекрытия – из листовой стали.

Проектными решениями предусмотрено:

-разборка существующей кровли, ограждения, системы наружного организованного водоотвода, вертикальных коробов;

-ремонт стропильной системы крыши:

- замена части кобылок;

- усиление части прогонов, путем установки накладок из досок;

- крепление части стропильных ног к стене скрутками из проволоки;

- обработка стропильной системы крыши биозащитным составом;

-утепление чердачного перекрытия 1-й и 3-й секций керамзитовым гравием толщиной 150 мм;

-установка (к слуховым окнам) лестниц для выхода на кровлю – из деревянных конструкций;

-устройство ходовых настилов по чердачному перекрытию – из досок разбираемой обрешетки;

-устройство новой кровли – из металлочерепицы (по СТБ 1382-2003) с укладкой противоконденсатной пленки, установкой деревянных контробрешетки и обрешетки;

-установка:

- ограждения кровли металлического решетчатого;

- элементов наружного организованного водоотвода (по СТБ 1549-2005);

- элементов безопасности;

-ремонт вентшахт:

- замена верхних рядов кирпичной кладки на новую;

- утепление стен пенополистирольными плитами толщиной 30 мм – с защитной штукатуркой по стеклосетке (в пределах чердака) и обшивкой тонколистовой сталью (выше уровня кровли);

- установка защитных зонтов – из тонколистовой оцинкованной стали и защитных металлических сеток – на оголовках;

-ремонт балконов:

- усиление стоек ограждений, путем установки новых металлических закладных деталей с коротышами из квадратной стали;

- восстановление защитного слоя бетона плит и кронштейнов балконов – ремонтными составами; расшивка и заделка трещин плит – полимерцементным раствором;

-замена ступеней крылец входов на новые – из монолитного железобетона (бетон класса C25/30 F150 W6); глубина заложения фундаментов 600 мм;

-замена козырьков над входами в секции на новые – с покрытием из

металлочерепицы по металлическому каркасу;

-замена световых прямых с дренажом (на месте существующих) – из монолитного железобетона (бетон класса C25/30 F150 W6) с перекрытием части прямых металлическими решетками; гидроизоляция стен – окрасочная из битумной мастики;

-антикоррозионная защита проектируемых и существующих металлических конструкций – лакокрасочное и полимерное покрытия.

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

Класс экспозиции бетонных и железобетонных конструкций ХС1, ХС3 (СП 5.03.01-2020).

Приведенные сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций составляют:

- $R_{пр}=0,822 < R_{т.мин}=0,843 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для наружных стен;

- $R_{пр}=1,388 > R_{т.мин}=1,321 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для чердачного перекрытия;

- $R_{пр}=1,479 > R_{т.мин}=1,408 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для перекрытия лестничных клеток 1-й, 3-й секций;

- $R_{пр}=0,735 < R_{т.мин}=1,264 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для перекрытия лестничной клетки 2-й, секции;

- $R_{пр}=0,948 > R_{т.мин}=0,520 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$ – для стен вентшахт.

По результатам рассмотрения:

– предусмотрено:

•заделка трещин в наружных стенах полимерцементным раствором (СН 1.02.02-2023, п. 5.3.1);

•доутепление чердачного перекрытия лестничной клетки 2-й секции, путем укладки минераловатных плит толщиной 40 мм с укрытием стеклосеткой;

-откорректирована (увеличена) глубина проектируемых световых прямых с учетом сохранения размеров существующих проемов-продухов (по результатам государственной строительной экспертизы раздела «Архитектурные решения»).

Приведенные сопротивления теплопередаче (по результатам представленных и откорректированных теплотехнических расчетов):

-перекрытия лестничной клетки 2-й секции –
 $R_{пр}=1,74 > R_{т.мин}=1,264 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$;

-наружных стен – $R_{пр}=0,951 > R_{т.мин}=0,843 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$.

2.4. Водоснабжение и канализация

Актом технического состояния систем водоснабжения и канализации перед началом проектирования установлено:

-системы холодного и горячего водоснабжения — из стальных труб, находятся в удовлетворительном состоянии;

-система бытовой канализации — из чугунных труб, находится в удовлетворительном состоянии;

-вытяжные части стояков бытовой канализации выведены в пространство чердака.

Проектными решениями предусмотрено:

-вывод вытяжных участков стояков бытовой канализации выше уровня кровли с прокладкой из полипропиленовых канализационных труб;

-тепловая изоляция трубопроводов бытовой канализации в пределах чердака.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.5. Электроснабжение

Актом общего осмотра состояния электрооборудования перед началом проектирования, установлено:

-молниезащита жилого дома отсутствует.

Система заземления — типа TN-C.

Проектными решениями предусмотрено:

-выполнение молниезащиты здания — по III уровню согласно СН 4.04.03-2020;

-использование в качестве молниеприемной сетки:

- металлического ограждения кровли;

- стали круглой Ø8 мм горячеоцинкованной;

-устройство:

- стали круглой Ø8 мм горячеоцинкованной по коньку кровли и по кровле при помощи кровельных держателей с шагом 1 м и с креплением к металлическому ограждению кровли с помощью держателя фальцевого;

- токоотводов молниезащиты из стали круглой Ø8 мм горячеоцинкованной, прокладываемых открыто по фасаду с креплением фасадными держателями (шаг держателей не более 1 м) по периметру здания до высоты 3,0 м от уровня земли, далее — в ПВХ трубе до соединительной коробки, установленной на высоте 1,5 м от уровня земли и далее в ПВХ трубе до земли;

- заземляющих электродов по типу А (горизонтального заземлителя из полосовой стали 25х4 мм горячего цинкования и вертикальных заземлителей из стали круглой Ø12 мм горячеоцинкованной длиной 3 м в земле на глубине 0,5 м от планировочных отметок);

-соединение молниеприемной сетки с токоотводами сталью круглой Ø8 мм горячеоцинкованной;

-подключение токоотводов к стальной полосе 25х4 мм горячего цинкования через контрольные сжимы, установленные в коробке для контрольного соединения на отметке 1,5 м от уровня земли, 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 с помощью держателя прутка;

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

По результатам рассмотрения:

-указана величина сопротивления заземления молниезащиты (п. 7.4.5 СН 4.04.03-2020) не более 10 Ом; лист 3 ЭГ;

-откорректировано:

- описание молниеприемной сетки: в качестве молниеприемной сетки используется металлическое покрытие кровли металлочерепица и присоединенная к ней сталь круглая Ø8 мм горячеоцинкованная, проложенная по кровле; листы 1 ПЗ, 3 ЭГ;

- тип молниезащиты — IV вместо III согласно п. 5.2 СН 4.04.03-2020; лист 1 ЭГ;

- надписи (наименования) токоотводов на узле 1 - сталь круглая Ø8 мм горячеоцинкованная ; лист 3 ЭГ;

-графическая часть оформлена в соответствии с требованиями СТБ 2255-2023 и ГОСТ 21.110-2013; листы 1 – 3 ЭГ, 1 ЭГ.СО.

2.6. Противопожарные решения

Обследованием, выполненным РУП «Институт «Белжилпроект» в июне 2024 г., установлено:

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

-эвакуация людей предусмотрена через лестничные клетки типа Л1;

-выполнены выходы:

- из лестничных клеток через двери в проемах внутренних ограждающих конструкций и через люк в перекрытии – на чердак;

- из чердака через слуховые окна в перекрытии чердака и по наружной вертикальной металлической пожарной лестнице – на крышу;

-к зданию выполнен 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;
 - дверей на металлические с ненормированным пределом огнестойкости, оборудованных приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворе – в проемах внутренних ограждающих конструкций лестничных клеток, ведущих на чердак;
 - люка на металлический, противопожарный 2 типа (по СТБ 1394-2003) – в проеме перекрытия, ведущего на чердак;
 - ограждения крыши на новое металлическое, высотой 0,6 м от уровня кровли;
- заполнение негорючими материалами зазоров в местах пересечения инженерными коммуникациями конструкций с нормируемым пределом огнестойкости;
- установка лестниц из древесины перед слуховыми окнами для выхода на крышу из чердака;
- молниезащита III уровня (по СН 4.04.03-2020) здания жилого дома.

По результатам рассмотрения:

- предусмотрено:
 - установка люка, с ненормированным пределом огнестойкости, вместо противопожарного – в проеме перекрытия ведущего на чердак из лестничной клетки (п. 10.2.2 СН 2.02.05-2020);
 - тип молниезащиты – IV вместо III (по результатам государственной строительной экспертизы раздела «Электроснабжение»);
- исключено указание по оборудованию люка, в проеме перекрытия ведущего на чердак, приспособлением для самозакрывания (п. 7.2.9 СН 2.02.05-2020).

2.7. Охрана окружающей среды

Существующее здание жилого дома № 38 по ул. Народной расположено в Заводском 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 (108 Жсм) г. Минска;
- за пределами водоохранных зон поверхностных водных объектов;

- за границами зон санитарной охраны водозаборов.

Таксационный план существующих объектов растительного мира сверен с натурными данными 28.08.2024 ГП «Зеленстрой Заводского района г. Минска» (на листе 4 ГП).

Проектом предусмотрены мероприятия по обращению с существующими объектами растительного мира, попадающими в границу 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 Заводского района г. Минска» от 12.05.2026 № 06-1/787, 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 со складированием 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 изменения и дополнения не вносились.

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 – 15 человек;
-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 10 041 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), экскаватор-бульдозер (емкостью ковша 0,25 м³, мощностью 80,0 л.с.), строительные леса и подмости инвентарные, мачтовый подъемник, 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 – 13 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 8834 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 – 847,992 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 мая 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 12.05.2026 № 06-1/788) 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 – 80,680 тыс. руб., что составляет 9,51% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменения стоимости оказало внесение изменений в раздел «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 – 767,312 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 мая 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 мая 2026 г.) в размере – 0,674 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.

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 – 38,139 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2026 г.), из них:

- проектные работы – 36,644 тыс. руб.;
- инженерно-геодезические изыскания – 1,495 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.

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 основных 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 основных проектных работ принято:
 - откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения работ по капитальному ремонту здания жилого дома;
 - корректирующий коэффициент ($K_{м.12}$) (п. 1 Приложения 1 Методических указаний);
 - коэффициент усложнения проектирования для видов экономической деятельности $K_{эд} = 1,0$ вместо $K_{тех} = 1,1$ (п. 7 Приложения 1 Методических указаний);
- исключена стоимость разработки раздела «Охрана окружающей среды» (п. 12 Методических указаний).

Стоимость проектных и изыскательских работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 22,463 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2026 г.), из них:

- проектные работы – 20,968 тыс. руб.;
- инженерно-геодезические изыскания – 1,495 тыс. руб.

3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Капитальный ремонт жилого дома № 38 по ул. Народная 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 – 767,312 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 мая 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)

И.Е. Бычко

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

В.И. Мамайко

