



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГЦА	BY/112 4.0009
BSCA	ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 22. 07. 2025

№ 423-60/25

Объект строительства: «Капитальный ремонт жилого дома № 3 по ул. Днепровская в г. Минске»

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

Шифр проекта: 61-24-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 – 272,311 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 июня 2024 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 строительно-монтажных работ по объекту;

задания на разработку проектной документации, утвержденного 22.04.2025 первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» и согласованного 22.04.2025 заместителем главного инженера ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

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

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

•от 10.07.2024:

•№ 06-1/1816 – о временном водо- и электроснабжении; выполнении работ по определению возможности использования грунта для озеленения в связи с его зараженностью жизнеспособными семенами борщевика Сосновского;

•№ 06-1/1817 – о стоимости утилизации, расстоянии перевозки строительных и растительных отходов; расстоянии привоза песка, песчано-гравийной смеси и минерального грунта; расстоянии перевозки растительного грунта;

•от 16.04.2025 № 06-1/829 – о планируемой дате начала и окончания строительства;

-писем:

•КУП «Минские городские общежития» от 24.06.2024 № 616/10-4 – об отсутствии помещений, расположенных в здании жилого дома, находящихся в ведении предприятия;

•Заводского районного отдела по чрезвычайным ситуациям учреждения «Минское городское управление Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь» от 24.06.2024 № 47-3/02-15/1938 – с исходными данными для разработки раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»;

•государственного учреждения «Территориальный центр социального обслуживания населения Заводского района г. Минска» от 26.06.2024 № 09-05/3023 – об отсутствии проживающих в жилом доме инвалидов-колясочников;

•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 – об отсутствии мест обитания диких животных и мест произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь;

•УП «ЖРЭО Заводского района г. Минска» от 08.07.2024 № 1-2/920 – об отсутствии изолированных помещений в здании жилого дома;

-акта общего (весеннего) осмотра здания от 25.04.2025, утвержденного 26.04.2025 директором КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска»;

-актов общего осмотра технического состояния перед началом проектирования, утвержденных первым заместителем директора - главным инженером КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска»:

- от 18.06.2024 – элементов благоустройства;

- от 12.08.2024 – здания и наружных сетей;

- от 19.06.2025 – инженерных сетей;

-технического паспорта жилого здания (по состоянию на сентябрь 1986 г.); инвентарных планов;

-технического заключения о состоянии фасадов и крыши по объекту, выполненного РУП «Институт «Белжилпроект» в мае 2024 г. (шифр 61-24-БГ6).

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» – письмо от 06.05.2025 № 06-1/1099;

- администрации Заводского района г. Минска – заключение от 03.06.2025 № 06-01/6-119.

Дополнительная информация

Проектом предусмотрен капитальный ремонт жилого дома № 3 по ул. Днепровская в г. Минске, восстановление благоустройства (в границах работ).

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	С.А. Лукьянова
Генеральный план - эксперт	Л.Б. Долговский
Архитектурные решения - эксперт	С.А. Лукьянова
Конструктивные решения - внештатный эксперт	И.Е. Иващенко
Водоснабжение и канализация - эксперт	И.А. Зайченко
Электроснабжение - внештатный специалист	М.М. Мацкевич
Противопожарные решения - эксперт	А.А. Швед
Охрана окружающей среды - эксперт	Е.Г. Марук

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Генеральный план

Существующее здание жилого дома № 3 по ул. Днепровская (№ 1 по генплану) расположено в зоне жилой многоквартирной застройки на территории Заводского административного района г. Минска.

Рельеф местности со значительными перепадами планировочных отметок. Поверхностный водоотвод осуществляется по уклонам рельефа в существующую сеть ливневой канализации.

Транспортное обслуживание территории жилого дома осуществляется с ул. Днепровской.

Прилегающая к жилому дому территория благоустроена и озеленена.

Проектными решениями предусмотрено (в границах работ):

- срезка растительного грунта с хранением во временном отвале с последующим использованием при восстановлении газона;
- удаление газона с восстановлением посевом газонных трав с добавлением растительного грунта;
- удаление кустарников;
- пересадка цветников;
- разборка с последующим восстановлением покрытий:
 - отмостки из асфальтобетона;
 - площадки из бетонной плитки;
- демонтаж и установка бетонных бортовых камней.

Таксационная характеристика объектов растительного мира сверена с натурными данными 28.08.2024 УГП «Зеленстрой Заводского района г. Минска»; лист 4 ГП.

По результатам рассмотрения:

- указаны основные координационные оси с размерными привязками в соответствии с разделом «Архитектурно-строительные решения» (СТБ 2073-2010); лист 2 ГП;

- указан демонтаж неиспользуемых ступеней к балкону кв. № 3 и устройство на их месте отмостки из асфальтобетона; лист 3 ГП.

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц заключаются в устройстве (СН 3.02.12-2020):

- покрытий из бетонной плитки (эффективной длиной 0,80 м), контрастирующих по цвету и фактуре с основной поверхностью, перед крыльцом входа в здание.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.2. Архитектурные решения

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

-существующее 8-квартирное кирпичное здание жилого дома 1951 года постройки – 2-этажное, односекционное, без технического подполья с «холодным» чердаком; имеет в плане прямоугольную форму размером в осях ~27,78х11,7 м и высоту этажей ~3,15 м;

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

-наружные стены – из шлакобетонных блоков толщиной 400 мм (без учета штукатурного слоя) с элементами архитектурного декора, оштукатурены и окрашены; категория технического состояния – III (по СН 1.04.01-2020);

-внутренние поверхности наружных стен, внутренние стены и перегородки оштукатурены и окрашены;

-фасады здания выполнены с архитектурным оформлением средней сложности с наличием колонн, декоративных балясин и горизонтальных поясов; с торцов здания на уровне 1-го этажа пристроены балконы (веранды) с размерами 5,5х2,4 м; в нижней зоне балкона (веранды) между колоннами установлено ограждение в виде железобетонных балясин, в верхней остекление в деревянных одинарных переплетах; над ними на уровне 2-го этажа размещены балконы (террасы), один остеклен в процессе эксплуатации; ограждение балконов 2-го этажа из кирпичной кладки;

-выходы:

•на чердак – из объема лестничной клетки по лестнице (стремянка – отсутствуют) через люк в чердачном перекрытии;

•на кровлю – из объема чердака через слуховое окно с заполнением из различных материалов;

-лестничные площадки и ступени лестничных маршей – деревянные;

-оконный блок в лестничной клетке – деревянный с двойным остеклением в раздельных переплетах; категория технического состояния – IV (по СН 1.04.01-2020);

-дверные блоки (в местах общего пользования) – металлический (наружный), деревянный (тамбурный); категория технического состояния – II, IV (по СН 1.04.01-2020);

-полы - бетонные в тамбуре входа, дощатые лестничные площадки;

-площадка крыльца со ступенями с покрытием из бетонной плитки; ограждение металлическое высотой 0,9 м; решетка для вытирания ног – отсутствует.

Проектными решениями предусмотрено:

-в лестничной клетке:

- замена оконного блока – на блок из ПВХ-профиля (по СТБ 1108-2017) с заполнением двухкамерными стеклопакетами, поворотным, с дистанционным устройством открывания створок;
- очистка и окраска деревянного лестничного марша и площадки;
- замена люка выхода на чердак – на металлический противопожарный 2 типа (по СТБ 1394-2003);

-замена:

- слухового окна из ПВХ-профиля с заполнением однокамерным стеклопакетом с распашным открыванием створки и жалюзийным решетками (с защитными сетками); установка деревянных лестниц – в объеме чердака перед слуховыми окнами;
- тамбурной двери на деревянный дверной блок (по СТБ 2433-2015);

-входные группы – устройство новых площадок с покрытием из бетонной тротуарной плитки (оценочная группа покрытий, характеризующая степень противоскольжения, – С11); установка решеток для чистки подошв обуви;

-ремонт:

- декоративных поверхности колонн и балясин; ограждения балконов (террас) 2-го этажа;
- покрытия пола открытого балкона;

-наружная отделка:

- очистка поверхностей стен; ремонт участков штукатурного слоя (в местах увлажнений и разрушений) – цементным ремонтным штукатурным составом; восстановление декоративных элементов – полимерминеральными составами (по СТБ 1263-2001);
- окраска фасадными водно-дисперсионными силикатно-акриловыми и эмалевыми (металлических элементов) красками; цветовое решение фасадов согласовано 05.07.2024 председателем комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома (на листе 6 АС);

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

Проектными решениями предусмотрено:

-заменено слуховое окно из ПВХ-профиля на деревянное, разработана спецификация материалов на индивидуальные изделия слухового окна ОС1, с жалюзийным заполнением и листовым стеклом створки (п. 5.12 СН 3.02.01-2019; ГОСТ 21.501-2018).

2.2.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Мероприятиями по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц предусмотрено (раздел 1, п. 4.1 СН 3.02.12-2020):

-установка однопольного тамбурного дверного блока (ширина проема

в свету не менее 900 мм), со смотровым окном на высоте 0,9 м (от низа дверных полотен) с заполнением из многослойного безопасного стекла; прибором самозакрывания с фиксацией положений «открыто» и «закрыто»; дверными ручками, контрастирующими с дверным полотном, на высоте 0,8...1,1 м; противоударными полосами в нижней части дверного полотна; порогом высотой не более 0,02 м; максимальное усилие при открывании и закрывании – не более 25 Н;

-обозначение: контрастной (сигнальной) краской – верхних и нижних ступеней внутреннего лестничного марша, края площадок.

По результатам рассмотрения :

-установка решетки для чистки подошв обуви с просветом ячеек не более 15 мм заподлицо с поверхностью площадки (п. 2.2 таблицы А.1 СН 3.02.12 2020).

2.3. Конструктивные решения

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

-конструктивная схема здания жилого дома – бескаркасная, с несущими наружными продольными и поперечными стенами, кирпичными столбами и жесткими дисками перекрытий;

-фундаменты веранд – из кирпичной кладки;

-перекрытия – из деревянных конструкций; категории технического состояния – III (по СН 1.04.01-2020);

-утеплитель чердачного перекрытия – котельный шлак толщиной 150 мм;

-крыша – чердачная («холодный» чердак) скатная, с деревянной стропильной системой, кровлей из асбестоцементных волнистых листов и наружным неорганизованным водоотводом; категория технического состояния – III и IV (кровли);

-вентшахты – со стенами из кирпичной кладки; категория технического состояния – III (по СН 1.04.01-2020);

-балконы – из монолитных железобетонных плит по сборным железобетонным балкам; категория технического состояния – II (по СН 1.04.01-2020);

-крыльцо входа – из монолитного бетона;

-козырек над входом – из металлических профилированных листов по деревянной стропильной системе; водоотвод – наружный неорганизованный; категория технического состояния – II.

Проектными решениями предусмотрено:

-замена части балок чердачного перекрытия с предварительным демонтажом и последующим восстановлением дощатого наката, пароизоляции и утеплителя;

-устройство ходового настила по чердачному перекрытию – из деревянных конструкций;

-ремонт стропильной системы: замена отдельных элементов, слухового окна – из деревянных конструкций;

-биозащита существующих и проектируемых деревянных конструкций;

-замена кровли на новую – из металлочерепицы, с укладкой противоконденсатной пленки, устройством контробрешетки и обрешетки; устройство наружного организованного водостока; установка металлического решетчатого ограждения, снегозадержателей и элементов безопасности; наращивание вытяжных частей стояков канализации выше уровня кровли с установкой канализационных выходов;

-ремонт вентшахт:

- перекладка верхних рядов кирпичной кладки;

- установка защитных зонтов из тонколистовой оцинкованной стали;

- утепление стен пенополистирольными плитами толщиной 40 мм с защитной штукатуркой по стеклосетке (в объеме чердака) и обшивкой тонколистовой оцинкованной сталью по деревянному каркасу (выше уровня кровли);

- установка защитных металлических сеток на оголовках;

-устройство креплений для стояков канализации – из металлических конструкций;

-устройство отбойных бортиков для лестницы и площадки крыльца входа – из монолитного бетона класса С25/30; установка ограждений крыльца по верху бортиков;

-антикоррозионная защита металлических изделий – лакокрасочное и полимерное покрытия; класс среды по условиям эксплуатации – ХА1.

Определение нагрузок, воздействий на конструкции, расчет и конструирование выполнено в соответствии с СН 2.01.02-2019, СН 2.01.04-2019.

По результатам рассмотрения:

-предусмотрено крепление ограждений крыльца к существующим конструкциям с последующим устройством отбойных бортиков – с учетом расчетной нагрузки.

2.4. Водоснабжение и канализация

Обследованием, выполненным РУП «Институт «Белжилпроект» в мае 2024 г., актом общего осмотра технического состояния инженерных сетей перед началом проектирования установлено:

-трубопроводы систем холодного и горячего водоснабжения, бытовой канализации находятся в удовлетворительном состоянии;

-вытяжные части канализационных стояков выполнены из чугунных труб, выведены в пространство чердака.

Проектными решениями предусмотрен вывод вытяжных частей канализационных стояков выше уровня кровли.

Вытяжные части канализационных стояков, прокладываемые на чердаке, запроектированы из полипропиленовых канализационных труб; вытяжные части, выводимые выше уровня кровли, – комплектные канализационные выходы заводского изготовления. Предусмотрена тепловая изоляция вытяжных частей канализационных стояков в пределах чердака – теплоизоляционными цилиндрами из минеральной ваты с покрытием из фольги алюминиевой (НГ).

По результатам рассмотрения:

-актуализированы ссылки на ТНПА в текстовой части раздела.

2.5. Электроснабжение

Актом общего осмотра состояния электрооборудования здания перед началом проектирования, установлено:

- система заземления типа TN-C;
- молниезащита здания – отсутствует.

Проектными решениями предусмотрено:

-устройство молниезащиты здания – по IV уровню СН 4.04.03-2020.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.6. Противопожарные решения

Обследованием установлено:

- существующее здание жилого дома класса функциональной пожарной опасности – Ф1.3 (по СН 2.02.05-2020);
- эвакуация людей предусмотрена через лестничную клетку типа Л1;
- выполнены выходы:
 - с площадок лестницы через люк – на чердак;
 - на кровлю – из чердака через слуховое окно.

Проектными решениями предусмотрено:

- замена существующих:
 - оконного блока на новый с открывающимися створками – в оконном проеме лестничной клетки;
 - люка на металлический противопожарный 2 типа (по СТБ 1394-2003) – в проеме перекрытия ведущего на чердак;
 - водоизоляционного слоя кровли на листовой негорючий материал с полимерным покрытием группы горючести не ниже Г1, распространения пламени не ниже РП1;

-биозащита деревянных конструкций чердака;

-установка:

- стационарной лестницы из древесины перед слуховым окном в покрытии чердака для выхода на кровлю;

- металлического ограждения кровли, высотой – 0,6 м;

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

По результатам рассмотрения:

-предусмотрена установка люка с ненормированным пределом огнестойкости вместо противопожарного – в проеме перекрытия ведущего на чердак (п. 10.2.3 СН 2.02.05-2020).

2.7. Охрана окружающей среды

Существующее здание жилого дома № 3 по ул. Днепровской 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:

- на территории зоны жилой смешанной многоквартирной застройки г. Минска (97 Жсм);

- 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 УП «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.

Перед началом производства работ предусмотрена срезка растительного грунта с хранением во временном отвале вдоль траншей 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:

-предусмотрены мероприятия по обращению со строительными отходами с кодом 3142708, с древесными отходами с кодами 1730200, 1730300 - п.п. 4.11 пункта 4 СН 1.02.02-2023 (приложение Д.6).

2.8. Организация строительства

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

-продолжительность строительства – 4,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;

-максимальная численность работающих – 6 человек;

-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 4325 чел.-ч.

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

Разработан строительный генеральный план.

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

-подъезд – существующий с покрытием из асфальтобетона;

-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, дорожный каток, 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. 26), с обоснованием факторов, характеризующих стесненные условия производства работ, и применением повышающих коэффициентов к сметным нормам на основании приложения В НРР 8.01.104-2022: $K=1,2$ (п. 2), $K=1,5$ (п. 4).

Основная экспертная оценка раздела проектной документации «Организация строительства» выполнена на соответствие требованиям к составу и содержанию, установленным приложением К СН 1.02.02-2023, и достаточность принятых технических решений для выполнения строительно-монтажных работ в установленные сроки с учетом особенностей СН 1.03.04-2020.

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

- продолжительность строительства – 2,5 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;
- максимальная численность работающих – 10 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 4197 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 – 272,311 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 июня 2024 г.).

Сметная стоимость строительства определена в соответствии с Инструкции 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 02.05.2024 № 37 (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.

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

Применение норм общехозяйственных и общепроизводственных расходов и плановой прибыли принято в соответствии с приложением Д к Методическим рекомендациям о порядке разработки и утверждения норм общехозяйственных общепроизводственных расходов и плановой прибыли, применяемых при определении сметной стоимости строительства и составлении сметной документации, утвержденным постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 23.12.2011 № 59 в редакции от 08.12.2022 № 101.

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

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

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 01.06.2024 на капитальный ремонт 1 м² общей площади квартир составляет - 0,704 тыс. руб. (предельная норма – 0,595 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 предоставлен измененный раздел «Смета», учитывающий внесенные изменения в разделы и комплекты чертежей проектной документации, с целью устранения выявленных в ходе государственной строительной экспертизы несоответствий и оптимизации проектных решений для предотвращения необоснованного вовлечения средств в строительный оборот.

Внесенные изменения повлекли уменьшение показателя сметной стоимости строительства на дату начала разработки сметной документации в размере – 2,583 тыс. руб. (0,94% от представленной на рассмотрение стоимости строительства).

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 – 269,728 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 июня 2024 г.).

Стоимость затрат в текущих ценах на 01.06.2024 на капитальный ремонт 1 м² общей площади квартир составляет - 0,699 тыс. руб. (предельная норма – 0,595 тыс. руб.).

Согласно структуре предельной нормы затрат в текущих ценах на капитальный ремонт превышение 1 м² общей площади квартир составляет по следующим видам работ и конструктивным элементам: «Кровля», «Отделочные работы наружные».

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 – 11,724 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 июня 2024 г.), из них:

- проектные работы – 10,962 тыс. руб.;
- инженерно-геодезические изыскания – 0,762 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 разработки основных проектных работ осуществлено с использованием методики расчета в зависимости от сметной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту здания жилого дома (приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 31.01.2023 № 17).

По результатам рассмотрения:

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

Стоимость проектных и изыскательских работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 11,709 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 июня 2024 г.), из них:

- проектные работы – 10,947 тыс. руб.;
- инженерно-геодезические изыскания – 0,762 тыс. руб.

3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Капитальный ремонт жилого дома № 3 по ул. Днепровская 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 - 269,728 тыс. руб., в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 июня 2024 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

