



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГЦА	ВУ/112 4.0019
BSCA	ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 1 8. 08. 2026

№ 549-60/26

Объект строительства:

«Капитальный ремонт жилого дома № 55
по ул. Академика Красина в г. Минске»

Объект государственной
строительной экспертизы:

строительный проект при одностадийной
разработке проектной документации

Шифр проекта:

26.008

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 —
477,153 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 стоимости и утилизации строительных отходов; расстоянии перевозки растительного грунта; дальности 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; 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 (не проводился);

•№ 06-1/584 – о планируемых сроках начала строительно-монтажных работ;

•№ 06-1/588 – о согласовании стоимости услуг на осуществление функций заказчика;

•от 10.07.2026 № 06-1/1130, гарантирующее выполнение работ по ремонту (замене) инженерных систем, при необходимости, отдельно в рамках текущего или капитального ремонтов;

-ведомости технических характеристик на многоквартирный жилой дом жилищного фонда Республики Беларусь (по состоянию на 01.08.2006; составлена 15.08.2006); инвентарных планов;

-акта общего планового (осеннего) технического осмотра здания от 16.10.2025, утвержденного директором КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска»;

-акта общего осмотра технического состояния элементов благоустройства перед началом проектирования от 03.06.2026 и акта визуального осмотра технического состояния существующей системы вентиляции от 03.06.2026, утвержденных первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска»;

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Генеральный план

Существующее здание жилого дома № 55 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.

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

Показатели генерального плана:

- | | |
|------------------------------------|--------------------------|
| - площадь участка в границах работ | - 683,0 м ² , |
| - площадь застройки | - 549,0 м ² ; |
| - площадь покрытий | - 84,0 м ² ; |
| - площадь озеленения | - 50,0 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;

-указаны на плане благоустройства линейные привязки элементов благоустройства (п. 9.3 СТБ 2073-2010); лист 2 ГП;

-исключено, как необоснованное, повторное применение бетонной плитки; лист 3 ГП;

-обоснована (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.

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Проектом в соответствии с заданием на разработку проектной документации мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц не предусматриваются.

2.2. Архитектурные решения

Обследованием, выполненным УП «Витебскжилпроект» в феврале 2026 г., данными ведомости технических характеристик на многоквартирный жилой дом установлено:

-существующее 24-квартирное кирпичное здание жилого дома 1961 года постройки – 3-этажное, 2-секционное с подземным этажом (частично выступает за пределы основного объема здания) и «холодным» чердаком; имеет в плане прямоугольную форму размером ~12,69х34,29(41,74) м 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: кладовые помещения жильцов, электрощитовая, помещения спецназначения, помещения котельной (котельная, насосная, служебная, раздевалка, душевая, санузел, коридор), центральный тепловой пункт (ЦТП с отдельным входом; выступает за пределы основного объема здания со стороны 1-й секции; высота ЦТП ~1,68...2,15 м от уровня земли); в наружных стенах выполнены проемы-продухи, установлены металлические жалюзийные решетки; выходы наружу – через лестничные приямки (1-я секция) и тамбур входа 2-й секции (в объеме лестничной клетки отделен от выхода 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, декорированы венчающим карнизом (промежуточные – для торцевых стен); наружные стены ЦТП и цоколь оштукатурены и окрашены; 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;

-вход на чердак выполнен из объема лестничной клетки 2-й секции по

металлической стремянке (категория технического состояния – IV) через люк (в чердачном перекрытии; по периметру проема выполнены бортики из кирпичной кладки толщиной 120 мм); торцевые наружные стены (фронтоны) – с треугольными оконными проемами; выходы на кровлю – через слуховые окна (2 шт.);

-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 0,95 м) – металлические решетчатые с экранами из подручных материалов; часть балконов остеклена; категория технического состояния ограждений и полов неостекленных балконов – IV;

-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 – бетонные (в подземном этаже), цементно-песчаные (в тамбурах входов; категория технического состояния – III);

-крыльца входов в секции – с площадками, совмещены с покрытием прилегающей территории; категория технического состояния – IV.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж наружной вертикальной металлической пожарной лестницы;

-в подземном этаже:

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

- оштукатуривание и окраска (со стороны помещений) проектируемых участков кирпичной кладки;

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

-ремонт лестничных прямых – с приведением размеров ступеней к единому, очисткой и окраской существующего металлического решетчатого ограждения (для входов в помещения котельной и спецназначения), заменой металлического решетчатого ограждения и устройством навеса (для входа в ЦТП);

-устройство покрытий полов в тамбурах входов (по существующим основаниям) – из керамической плитки; оценочная группа покрытий, характеризующая степень противоскольжения, – С9 (по СН 5.09.01-2020);

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

-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 подоконных ПВХ досок;

-замена стремянки входа на чердак на новую – металлическую;

-на чердаке:

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

- замена заполнений проемов:

• световых (во фронтонах) — на деревянные оконные блоки с одинарным остеклением и жалюзийными решетками;

••одного слухового окна (с ликвидацией другого слухового окна) — на деревянный оконный блок с жалюзийными решетками;

- установка деревянной лестницы – перед слуховым окном;

- восстановление внутренних откосов (после установки оконных блоков и дверей) – цементными составами с окраской водно-дисперсионными красками;

-ремонт балконов:

*замена металлических решетчатых ограждений неостекленных балконов на новые высотой 1,1 м;

*замена полов неостекленных балконов — на армированные из цементного состава с железнением и гидроизоляцией;

*замена экранов ограждений всех балконов — на металлические профилированные листы (с полимерным покрытием); установка отливов;

-прочистка вентканалов;

-установка металлических жалюзийных вентрешеток (в наружных стенах кухонь части квартир);

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

-замена 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;

-замена отливов подоконных и балконных дверей (кроме остекленных балконов), на участках существующего утепления и промежуточных карнизах на новые – из тонколистовой оцинкованной стали (с полимерным покрытием);

-наружная отделка (кроме остекленных балконов):

- очистка поверхностей;

- ремонт участков кирпичной кладки – цементными составами;

- восстановление участков отслоившейся штукатурки цоколя, оконных откосов, наружных стен ЦТП, оштукатуривание подпорных стен лестничных прямых – цементными составами;

- выравнивание (по оштукатурке) неоштукатуренных наружных стен и карнизов – цементными составами;
- оштукатуривание неоштукатуренных наружных стен и карнизов – 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:

-подтверждена (расчетом) площадь живого сечения сохраняемых проемов-продухов в наружных стенах подземного этажа (СН 3.02.01-2019, п. 5.12);

-предусмотрено:

- восстановление штукатурки внутренних откосов после установки заполнений проемов-продухов – цементными составами толщиной 12 мм вместо 20; лист 9 АС;
- разборка существующих покрытий полов перед устройством новых в тамбурах входов в секции; лист 19 АС;
- утепление участка чердачного перекрытия в границах установки люка; лист 20 АС;
- установка сеток на жалюзийных заполнениях слуховых окон и проемах-продухах (СН 3.02.01-2019, п. 7.10); листы 24, 25 АС;
- устройство покрытий полов балконов и стяжек – из цементно-песчаного раствора (вместо цементных смесей РСС); лист 29 АС;

-на узлах крепления оконных блоков (СП 3.02.08-2024, раздел 6); лист 21 АС:

- указаны размеры четвертей и монтажных зазоров;
- предусмотрено восстановление вместо полной замены штукатурки внутренних откосов;
- исключено применение компенсаторов монтажных зазоров и стеклосетки при оштукатуривании внутренних откосов;

-фасады; лист 19 АС:

- разработана деталь оштукатуривания наружных стен (ГОСТ 21.501-2018);
- исключено выравнивание стен перед оштукатуриванием – предусмотрено увеличение толщины выравнивающего слоя 10 мм вместо 7)
- исключено нанесение фактурного слоя при оштукатуривании карнизов.

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 проемов (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, контрастирующих 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;

- 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 первой и последней ступеней лестничных маршей внутренних лестниц – контрастными полосами (задание на проектирование, п. 21).

2.3. Конструктивные решения

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

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

- фундаменты – из сборных бетонных блоков; категория технического состояния – II (по СН 1.04.01-2020);

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

- утеплитель чердачного перекрытия – котельный шлак толщиной 220 мм с защитной асфальтобетонной стяжкой толщиной 50 мм, по стяжке уложен рулонный кровельный материал; категории технического состояния – II (утеплитель и стяжка) и IV (рулонного кровельного материала);

- крыша – чердачная («холодный чердак») скатная с деревянной стропильной системой; категории технического состояния – II и III (обрешетки);

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

- вентшахты – со стенами из кирпичной кладки; защитные зонты – из

тонколистовой стали; категории технического состояния – II и IV (защитные зонты);

- вытяжные части стояков канализации расположены внутри веншахт;

- балконы – из сборных железобетонных консольных плит; ограждения – металлические решетчатые; категории технического состояния – II (плит) и IV (ограждений неостекленных балконов);

- площадки входов в секции с покрытием из бетонной плитки, совмещены с тротуарами; категория технического состояния – IV;

- козырьки над входами – из сборных железобетонных консольных плит, кровля рулонная, водоотвод – наружный неорганизованный; категории технического состояния – II (плиты) и IV (кровля);

- лестничный приямок входа в подземный этаж:

- стены – из кирпичной кладки толщиной 280 мм; категория технического состояния – II;

- ступени – сборные железобетонные; категория технического состояния – III;

- площадка – из монолитного бетона; категория технического состояния – III;

- ограждение – металлическое решетчатое; категория технического состояния – III;

ЦТП

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

- кровля – рулонная, водоотвод – наружный неорганизованный; категория технического состояния – IV ;

- лестничный приямок входа:

- стены – из сборных бетонных блоков толщиной 400 мм; категория технического состояния – II;

- лестничный марш – из сборных железобетонных ступеней и кирпичной кладки; категория технического состояния – II;

- ограждение – металлическое решетчатое; категория технического состояния – II;

- козырек над входом – из тонколистовой стали, водоотвод – наружный неорганизованный; категория технического состояния – IV.

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).

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

Приведенные сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций жилого дома:

- $R_{np}=0,87 > R_{r.min}=0,84 \text{ м}^2 \text{°C/Вт}$ – для наружных стен;

- $R_{np}=1,53 > R_{r.min}=1,26 \text{ м}^2 \text{°C/Вт}$ – для чердачного перекрытия;

$-R_{пр}=0,31$ и $0,34 < R_{т.мин}=0,8$ м²°C/Вт – для стен вентшахт из кирпичной кладки.

Проектными решениями предусмотрено:

- восстановление защитного слоя бетона нижней поверхности плит перекрытия подземного этажа – ремонтными составами;
- ремонт кирпичной кладки наружных стен:
 - зачеканка трещин – полимерцементным раствором;
 - восстановление размороженных участков – ремонтными составами по металлической сетке;
- подведение металлических перемычек над оконными проемами в кирпичной кладке фронтонов;
- разборка существующей кровли жилого дома с устройством новой – из металлочерепицы (с односторонним полимерным покрытием) по деревянной обрешетке с укладкой противоконденсатной пленки и контробрешетки;
- замена металлического решетчатого ограждения кровли и элементов наружного организованного водоотвода;
- установка элементов безопасности кровли;
- замена досок подшивки карнизных свесов;
- биозащита существующих и проектируемых деревянных элементов стропильной системы;
- демонтаж рулонного кровельного материала (уложенного по защитной стяжке утеплителя чердачного перекрытия), ремонт части стяжки;
- ремонт стен вентшахт:
 - восстановление размороженных участков кладки ремонтными составами;
 - наращивание по высоте кирпичной кладкой;
- утепление стен вентшахт – минераловатными плитами толщиной 40 мм с защитной штукатуркой по стеклосетке (в объеме чердака) и обшивкой (выше уровня кровли) металлическими профилированными листами,
- замена защитных зонтов над оголовками вентшахт на новые – из тонколистовой оцинкованной стали; установка защитных сеток в оголовках вентшахт;
- ремонт балконов:
 - восстановление защитного слоя бетона открытых торцевых и нижних поверхностей плит неостекленных балконов – ремонтными составами по металлической сетке;
 - замена металлического ограждения неостекленных балконов с установкой закладных деталей для крепления стоек ограждений;
- устройство крылец входов – из монолитного железобетона (бетон класса С 25/30 F200);
- ремонт лестничного проема входа в подземный этаж:
 - наращивание ступеней монолитным бетоном (класса С30/37 F200);
 - ремонт штукатурки стен;

ЦТП

-ремонт кровли:

- разборка существующего кровельного ковра (до уровня стяжки) с последующим: ремонтом существующей стяжки и устройством новой кровли – из двух слоев рулонных материалов (СТБ 1107-2022);
- устройство наружного организованного водоотвода;

-ремонт лестничного приямка входа в ЦТП:

- замена площадки входа на новую – из монолитного железобетона (бетон класса С30/37 F200);
- наращивание стен – монолитным бетоном (класса С30/37 F200);
- восстановление разрушенного бетона ступеней – ремонтными составами;
- демонтаж ограждения и козырька над входом;
- устройство:
 - ограждения – металлического решетчатого;
 - козырька над входом – из профилированных листов по металлическому каркасу;

-антикоррозийная защита металлических конструкций – лакокрасочное и полимерное покрытия.

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).

Приведенное сопротивление теплопередаче проектируемых конструкций (стен вентшахт) – $R_{пр}=1,23 > R_{т.мин}=0,80 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$.

По результатам рассмотрения:

-откорректировано (уменьшено) количество анкерных креплений плит утеплителя при утеплении вентшахт в объеме чердака – по результатам расчетов (раздел 6.5 СП 3.02.01-2020);

-исключено:

- установка алюминиевых уголков для усиления теплоизоляционного слоя на углах вентшахт в объеме чердака – как необоснованное (п.6.5.19 СП 3.02.01-2020);
- применение металлической сетки с учетом глубины разрушения бетона плит – до 10 мм (в соответствии с выводами материалов обследования);

-предусмотрено:

- дополнительные вертикальные элементы (с шагом 100 мм) в проектируемых ограждениях балконов (п. 3.5 СТБ 1381-2003);
- крепление (арматурными стержнями):
 - существующей и проектируемой кирпичной кладки стен вентшахт (СН 2.01.01-2022, п. 4.1); указана высота наращивания вентшахт;
 - существующих и проектируемых ступеней лестничного приямка входа в подземный этаж.

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 и молниезащита здания отсутствуют.

Проектными решениями предусмотрено:

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

- молниеприемной сетки с шагом ячеек 15х15 м из горячеоцинкованной стали круглой Ø8 мм по коньку кровли и по кровле при помощи держателей;

- токоотводов молниезащиты из оцинкованной стали круглой Ø8 мм прокладываемых 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 Ø8 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 Ø8 мм с помощью универсальных соединителей;

-защита от контактного напряжения молниеотводов трубой на высоту 3,0 м 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. Противопожарные решения

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

-существующее здание жилого дома, класса функциональной пожарной опасности – Ф1.3, со встроенным помещением и защитным сооружением гражданской обороны;

-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 слуховые окна 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 ~1,2х0,9 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 оборудование прибором для самозакрывания люка выхода на чердак (п. 7.2.9 СН 2.02.05-2020).

2.6. Охрана окружающей среды

Существующее здание жилого дома № 55 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 изменения и дополнения не вносились.

2.7. 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 – 9 человек;

- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 6166 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 – 93 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;

5631 чел.-ч. - затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ -

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.

2.8. 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 – 477,153 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 – 23,062 тыс. руб., что составляет 4,83% 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 – 454,091 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 – 0,4471 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

2.8.1. Проектные и изыскательские работы

Представленная стоимость проектных и изыскательских работ по исполнительной сводной смете составляет – 18,975 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 г.), из них:

- проектные работы – 16,428 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 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 – 18,366 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 г.), из них:

-проектные работы – 15,819 тыс. руб.;

-инженерно-геодезические изыскания – 2,547 тыс. руб.

3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Капитальный ремонт жилого дома № 55 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 – 454,091 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

Начальник управления
государственной экспертизы проектов

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

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

Т.И. Подоляко

Ю.Г. Савицкий

Л.П. Курзенкова

В.И. Мамайко

0091187