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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БГЦА BY/112 4.0019
BSCA ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 16.06.2026 **№ 344-60/26**

Объект строительства:	«Замена лифтов в жилом доме по ул. Илимская, 10/3 в г. Минске»
Объект государственной строительной экспертизы:	строительный проект при одностадийной разработке проектной документации
Шифр проекта:	02-09/45-26
Заказчик (застройщик):	Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство Заводского района г. Минска»
Генпроектировщик:	Закрытое акционерное общество «Гомельлифт»
Вид строительства:	капитальный ремонт
Место расположения объекта:	г. Минск, Заводской район
Строительство финансируется:	в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет – 472,206 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 06.01.2026 № 01-07/10 – о проведении проектно-изыскательских

и строительно-монтажных работ по объекту;

задания на разработку проектной документации, утвержденного 13.03.2026 первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» и согласованного 13.03.2026 первым заместителем генерального директора – главным инженером ГО «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-технического задания КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» от 08.04.2026 № 06-1/516 – на оснащение машинных помещений видеорегистраторами;

-технических условий:

•ОАО «Беллифт» от 19.01.2026 № 07-37/004-Т – на диспетчеризацию лифтов;

•КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» от 25.03.2026 № 09-18/54-Т, согласованных 30.03.2026 главным инженером РЭС-1 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго» – на электроснабжение;

-писем КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» от 10.04.2026:

•№ 06-1/538 – о согласовании технических характеристик, типа применяемого оборудования и стоимости;

•№ 06-1/539 – о расстоянии и утилизации отвозки строительных отходов;

-писем:

•государственного учреждения «Территориальный центр социального обслуживания населения Заводского района г. Минска» от 19.01.2026 № 09-05/266 – о проживающих инвалидах-колясочниках в жилом доме (кв. № 24 и № 60); об отсутствии проживающих в жилом доме инвалидов по слуху и зрению;

•филиала «Минская городская телефонная сеть» РУП «Белтелеком» от 21.01.2026 № 19-1-9/735 – о технической возможности для организации услуги «Создание сети сбора и передачи информации в системах телеметрии»;

•ОАО «Могилевлифтмаш» от 23.03.2026 № 53/6133 – о стоимости и комплектации лифтового оборудования;

-заключений экспертной комиссии ОАО «Беллифт» к отчетам по техническому диагностированию лифтов от 30.03.2026:

•№ З 11/03-2026 – для лифта с регистрационным № 24-32-6843;

•№ З 12/03-2026 – для лифта с регистрационным № 24-32-6844;

•№ З 13/03-2026 – для лифта с регистрационным № 24-32-6845;

-заключений экспертной комиссии ОАО «Беллифт» от 20.03.2026 по обследованию направляющих и противовесов, установленных в шахте пассажирских лифтов:

•№ н 06/03-2026 – для лифта с регистрационным № 24-32-6843;

•№ н 07/03-2026 – для лифта с регистрационным № 24-32-6844;

•№ н 08/03-2026 – для лифта с регистрационным № 24-32-6845;

-акта общего (осеннего) осмотра здания от 24.09.2025, утвержденного 03.10.2025 директором КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска»;

-актов, утвержденных 19.02.2026 первым заместителем директора – главным инженером КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска»:

•общего осмотра технического состояния:

••здания и наружных сетей перед началом проектирования;

••сетей и устройств электрооборудования лифта;

•обследования сетей связи;

-технического паспорта на многоквартирный жилой дом (составлен 25.02.2002; по состоянию на 25.01.2002);

-технического отчета по результатам обследования строительных конструкций лифтовых шахт и машинных помещений лифтов по объекту, выполненного частным предприятием «Центр по обследованию зданий и сооружений» в феврале 2026 г.

По разработанной документации представлены:

-согласования:

•администрации Заводского района г. Минска (заключение от 06.04.2026 № 06-01/6-70);

•КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» (письмо от 10.04.2026 № 06-1/537).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена замена трех пассажирских лифтов в жилом доме № 10/3 по ул. Илимская в г. Минске.

Класс сложности объекта – К-3 (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	И.Е. Бычко
Архитектурно-строительные решения - эксперт	И.Е. Бычко
Электроснабжение - внештатный специалист	А.Г. Торопов
Системы связи - внештатный специалист	А.Г. Торопов
Противопожарные решения - эксперт	А.А. Швед
Охрана окружающей среды - эксперт	Т.К. Курбацкая
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов

Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Архитектурно-строительные решения

Обследованием, выполненным частным предприятием «Центр по обследованию зданий и сооружений» в феврале 2026 г., установлено:

-существующее кирпичное здание жилого дома 2001 года постройки – 3-секционное, 6-этажное (1-я секция), 5 (2-я и 3-я секции); с подземным и техническим чердаком; высота этажей -- 2,85 м; высота от пола последней остановки лифтов до низа перекрытий шахт лифтов – 3,85 м;

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

-пассажирские лифты, грузоподъемностью 630 кг скоростью подъема 1,0 м/с, расположены в объеме лестничных клеток;

-количество остановок: 6 (1-я секция); 5 (2-я и 3-я секции);

-высота подъема лифтов: 14,25 м (1-я секция); 11,40 м (2-я и 3-я секции);

-шахты лифтов размером 1,87х2,55 м, высотой 19,51 м (1-я секция) и 16,66 м (2-я и 3-я секции); стены – из кирпичной кладки;

-дверные проемы в стенах шахт лифтов размером 930х2050 (h) мм;

-приямки шахт лифтов глубиной 1,41 м; днища – из сборных железобетонных плит по грунтовому основанию; полы – цементно-песчаные;

-перекрытия шахт лифтов – из монолитных железобетонных плит толщиной 200 мм;

-машинные помещения лифтов расположены над шахтами лифтов; доступ в машинные помещения лифтов – из лестничной клетки;

-машинные помещения лифтов оборудованы монорельсами грузоподъемностью 1,2 т (из двутавра № 24) и монтажными люками (в полах); оконные блоки (в наружных стенах) деревянные;

-состояние строительных конструкций шахт и машинных помещений лифтов – исправное; дефектов, влияющих на несущую способность, не установлено; категории технического состояния по СН 1.04.01-2020 обследуемых конструкций – I.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж трех существующих пассажирских лифтов и лифтового оборудования;

-крепление направляющих кабин, противовесов и дверей к существующим закладным деталям и к стенам шахт лифтов с использованием химического крепежа;

-установка металлических скоб для спуска в приямки шахт лифтов;

-разборка конструкций полов с последующим устройством новых полов

из цементно-песчаного раствора толщиной 60 мм с установкой закладных деталей – в приямках шахт лифтов;

-восстановление защитного слоя бетона нижней поверхности плит перекрытия шахт лифтов – ремонтными составами;

-в машинных помещениях лифтов:

•установка металлических балок для привода лебедки – с креплением (на сварке) к существующим балкам;

•расширение части существующих и устройство новых отверстий с устройством металлических бортиков высотой 50 мм над уровнем пола – по периметру отверстий в перекрытиях шахт лифтов; заделка существующих монолитным бетоном (класса С20/25);

•замена дверей входа на новые (по СТБ 2433-2015) с оборудованием уплотнениями в притворах и устройствами для самозакрывания;

•замена монтажных люков на новые металлические – в полах;

•восстановление части пола – цементно-песчаным раствором с последующим нанесением антискользящего покрытия по всей поверхности пола; степень противоскольжения С11 (по СН 5.09.01-2020);

•устройство проемов-продухов (по два в каждом помещении) размером 250х250 (h) мм – в наружных стенах, установка регулируемых вентрешеток;

•ремонт внутренней отделки;

-восстановление потребительских качеств строительных конструкций (в границах работ), утраченных в процессе эксплуатации;

-установка дверей размером 800х2000 (h) мм, комплектно поставляемых с лифтами, с ненормированным пределом огнестойкости – в стенах шахт лифтов;

-антикоррозионная защита металлических изделий – лакокрасочное покрытие;

-установка трех пассажирских лифтов ОАО «Могилевлифтмаш» марки ЛП-0611К1 грузоподъемностью 630 кг скоростью подъема 1,0 м/с (приняты в качестве аналога) с камерами видеонаблюдения в кабинах лифтов (в комплекте поставки).

Строительная часть лифтов разработана в соответствии с альбомом АС-1.0-0611КДШ-03.

По результатам рассмотрения:

-в соответствии с требованиями альбома АС-1.0-0611КДШ-03 на разработку строительной части (СН 2.01.01-2022, п. 4.1):

•представлен анализ расчетов принятых анкерных креплений направляющих кабин, противовесов и дверей – к стенам шахт лифтов;

•указаны нагрузки на детали крепления направляющих и дверей шахт лифтов.

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности

Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения

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:

-маркировка кнопок вызова и управления лифтом рельефными арабскими цифрами и шрифтом с кодом Брайля;

-регулирование времени остановки кабин лифтов – не менее 3 с.

По результатам рассмотрения проектных решений изменения и дополнения не вносились.

2.2. Электроснабжение

Актом общего осмотра технического состояния сетей и устройств электрооборудования лифтов установлено:

-электроснабжение лифтов – от распределительного щита ВУ, расположенного в подземном этаже – в электрощитовой;

-распределительные и групповые сети проложены проводами с алюминиевыми жилами;

-учет электроэнергии – общий счетчиком, расположенным в ВУ здания;

-электроосвещение машинных помещений лифтов выполнено светильниками с лампами накаливания, шахт лифтов – патронами с лампами накаливания;

-аварийное освещение в машинных помещениях лифтов – отсутствует;

-существующая система заземления – типа TN-C.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж распределительных и групповых сетей лифтовых установок, электрического освещения машинного помещения и шахт лифтов;

-установка:

- •автоматических выключателей в существующем щите ВУ;
- •щита учетно-распределительного ЩЛ1/ПР11 с АВР на вводах для питания вводных устройств лифтов и щитов освещения;
- •щитов освещения ЩОМ-1..ЩОМ-3 с выключателем нагрузки на вводе и автоматическими выключателями на отходящих групповых линиях;

-учет потребляемой лифтовым оборудованием и щитами освещения электроэнергии существующим счетчиком в щите ЩЛ1/ПР11 с АВР;

-защита проектируемых отходящих линий – автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями, устанавливаемыми в щитах освещения ЩОМ-1..ЩОМ-3;

-проходы кабелей через стены с заделкой зазоров негорючим материалом;

-установка дифференциальных автоматических выключателей на ток срабатывания 30 мА и время срабатывания 100 мс – для дополнительной защиты от поражения электрическим током на отдельных групповых линиях;

-устройство искусственного рабочего (в том числе ремонтного) и аварийного (безопасности) освещения машинных помещений и шахт лифтов светодиодными светильниками;

-управление освещением машинных помещений лифтов – выключателями, устанавливаемыми по месту;

-управление освещением шахт лифтов – проходными выключателями, устанавливаемыми в машинных помещениях и приямке шахт лифтов;

-устройство распределительных и групповых силовых и осветительных сетей кабелями марки ВВГнг(А)-LS;

-устройство основной системы уравнивания потенциалов и заземление корпусов электрооборудования – PE проводниками в составе кабелей;

-устройство дополнительной системы уравнивания потенциалов – путем присоединения металлических конструкций лифтов, шахт лифтов, открытых и сторонних проводящих частей к проектируемой стальной полосе сечением 4х25 мм^2, поставляемой комплектно с лифтами, прокладываемой по периметру машинных помещений лифтов.

Электроприемники проектируемых лифтов приняты II категории надежности электроснабжения с АВР на вводах ЩЛ1/ПР11.

Система защитного заземления – типа TN-C-S.

Расчетная электрическая мощность – 20,16 кВт.

Напряжение электрической сети – 380/220 В, 50 Гц.

По результатам рассмотрения:

-указана высота прокладки сетей - на плане расположения (глава 2.1 ПУЭ 6-е издание);

-исключены пусконаладочные работы из раздела, как необоснованные.

2.3. Системы связи

Актом обследования сетей связи установлено:

-диспетчеризация релейных лифтов – существующая;

-лифтовые блоки установлены в машинных помещениях лифтов;

-видеокамеры в кабинах – отсутствуют;

-оборудование и сети диспетчеризации – в неудовлетворительном состоянии.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж распределительных и групповых сетей диспетчеризации, лифтовых блоков;

-диспетчеризация лифтов с помощью системы контроля инженерного оборудования СКИО «БЕЛЛИФТ»;

-установка:

•концентратора – в машинном помещении 1-й секции;

Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения

•видеорегистраторов – в машинных помещениях лифтов;
•блока бесперебойного питания в машинном помещении лифта 1-й секции, обеспечивающего работу модема при отключении сетевого напряжения в течении 1-го часа;
•видеокамер в кабинах лифтов (комплектной поставки);
•абонентских блоков системы СКИО «БЕЛЛИФТ» в машинных помещениях лифтов;

-электропитание видеорегистраторов через источник бесперебойного питания;

-прокладка контрольного кабеля от блоков абонентских – к станциям управления лифтами;

-проходы кабелей через стены с заделкой зазоров негорючим материалом;

-заземление абонентских блоков, концентратора с помощью PE проводника электросетей.

По результатам рассмотрения:

-предусмотрено применение трубы ПВХ, нераспространяющей горение (п. 11.3, СН 4.04.01-2019).

2.4. Противопожарные решения

Обследованием, выполненным частным предприятием «Центр по обследованию зданий и сооружений» в феврале 2026 г. установлено:

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

-шахты лифтов выполнены из строительных конструкций с пределом огнестойкости не менее EI 45.

Проектными решениями предусмотрено:

-установка дверей с ненормируемым пределом огнестойкости:
•комплектно поставляемых с лифтами – в шахтах лифта;
•оборудованных устройствами для самозакрывания и уплотнением в притворе – на входах в машинные помещения лифтов;

-применение материалов с нормируемыми пожарно-техническими характеристиками для восстановления отделки путей эвакуации в местах замены лифтов;

-заполнение зазоров негорючими материалами на всю толщину в местах пересечения электрическими кабелями конструкций с нормируемым пределом огнестойкости.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.5. Охрана окружающей среды

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

Определены ориентировочные объемы образования отходов.

Проектными решениями предусмотрены мероприятия по передаче отходов для повторного использования в соответствии с требованиями законодательства.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.6. Организация строительства

Раздел «Организация строительства» в составе проектной документации на объект строительства разработан по итогу разработки проектных решений иных разделов проектной документации во исполнение решения заказчика, установленного требованием задания на разработку проектной документации в части обеспечения проектными решениями данного раздела сроков начала и окончания строительства с продолжительностью – 2,0 месяца.

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

-продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ) – 2,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;

-максимальная численность работающих – 14 человек;

-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 4685 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.

Для обеспечения строительства объекта предусмотрены решения по временной инженерно-транспортной инфраструктуре (задание на разработку проектной документации, п. 26):

-подъезд – существующий с покрытием из асфальтобетона;

-электроснабжение – от существующих сетей;

-водоснабжение – от существующих сетей.

Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения

Заказчиком будут предоставлены санитарно-бытовые помещения для подрядной строительно-монтажной организации.

Потребность в основных машинах и механизмах

Основные машины и механизмы: лебедка электрическая (тяговым усилием 1,25 т), средства малой механизации, грузовой автотранспорт с манипулятором.

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 (оборудования).

Работы в шахтах лифтов предусмотрено выполнять с кабин заменяемых лифтов (п. 8.4 ТКП 577-2015).

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 повышающего коэффициента К=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) – 2,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;

-максимальная численность работающих – 14 человек;

-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 4766 чел.-ч.

С учетом внесенных изменений решения раздела в объеме выполненной оценки соответствуют установленным требованиям и служат одним из оснований для использования при разработке проекта производства работ.

2.7. Сметная документация

Раздел «Смета» разработан на основании принятых проектных решений разделов и комплектов чертежей строительного проекта по объекту строительства.

Сметная стоимость строительства установлена разработчиком раздела «Смета» (далее – разработчик) в размере потребности в финансовых ресурсах, необходимых для осуществления строительства объекта, и приведена в сводном сметном расчете стоимости строительства (далее – ССР) с показателем – 472,206 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;

-мониторинга цен, проводимого оператором информационно-справочной системы государственной информационной системы «Госстройпортал» по запросу разработчика сметной документации.

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

Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения

Стоимость монтируемого оборудования определена в соответствии с п. 8.5 Инструкции № 116.

В сметной стоимости строительства учтено льготирование по налогу на добавленную стоимость на все объемы работ в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138 «О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость».

Нормы общехозяйственных и общепроизводственных расходов и плановой прибыли приняты в соответствии с приложением 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 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 увеличение показателя сметной стоимости строительства на дату начала разработки сметной документации в размере – 5,299 тыс. руб., что составляет 1,12% 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 – 477,505 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 г.).

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.

2.7.1. Проектные работы

Представленная стоимость проектных работ по исполнительной сводной смете составляет – 7,248 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 г.).

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

Формирование стоимости разработки основных проектных работ осуществлено с использованием методики расчета в зависимости от сметной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту здания жилого дома в части замены трех пассажирских лифтов (п. 35 Приложения 5 Методических указаний).

Дополнительный лист к заключению государственной строительной экспертизы или к свидетельству о проведении экспертного сопровождения.

По результатам рассмотрения:

- при расчете стоимости проектных работ принято:
  - •откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения работ по капитальному ремонту здания жилого дома в части замены трех пассажирских лифтов;
  - •фактический индекс цен в строительстве для перевода сметной стоимости выполняемых работ к уровню цен по состоянию на 01.01.2025.

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 7,148 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 г.).

3. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Замена лифтов в жилом доме по ул. Илимская, 10/3 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 – 477,505 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2026 г.).

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

4. ПОДПИСИ

Заместитель директора Т.И. Подоляко

Начальник управления
государственной экспертизы проектов Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы) Т.К. Курбацкая

Главный эксперт
по нормоконтролю А.М. Пшенова-Гайдук