



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 06.05.2026

№ 157-60/26

Объект строительства:

«Модернизация системы противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации в жилом доме по адресу: г. Минск, ул. Тикоцкого, д. 2 (подъезды №№ 5, 6, 7, 8)»

Объект государственной строительной экспертизы:

строительный проект при одностадийной разработке проектной документации

Шифр проекта:

22/12/2025-1Пр

Заказчик (застройщик):

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

Генпроектировщик:

Общество с ограниченной ответственностью «СВК-ИнвестПроект»

Вид строительства:

модернизация

Место расположения объекта:

г. Минск, Первомайский район

Строительство финансируется:

в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет — 740,894 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2026 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа директора КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 18.11.2025 № 537 – о разрешении проведения проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по объекту;

задания на проектирование, утвержденного 22.12.2025 директором КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» и согласованного заместителем генерального директора по эксплуатации жилищного фонда и производственным вопросам городского объединения «Минское городское жилищное хозяйство»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-технических условий филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго» от 17.02.2026 № 56/03-39155 – на присоединение электроустановок потребителя к электрической сети;

-писем КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 16.02.2026:

- № 12-08/152 – о временном водо- и электроснабжении; размещении строителей в существующих помещениях здания; строительно-монтажных работах в одну смену; об эксплуатации здания на период производства строительно-монтажных работ;

- № 12-08/153 – о включении в сметную документацию затрат подрядной строительной организации на разделение строительных отходов с вывозом их для утилизации;

-актов освидетельствования систем автоматической пожарной сигнализации, противодымной защиты, оповещения о пожаре и управления эвакуацией (АПС, ПДЗ и СО) от 01.02.2025, подписанных представителями КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» и ОАО «Беллифт»;

-протоколов периодических аэродинамических испытаний систем противодымной вентиляции от 29.12.2025, утвержденных начальником ЛЭФИ и АИ РИЦ ОАО «Беллифт»;

-дефектного акта (противодымная защита), утвержденного 05.01.2026 заместителем главного инженера КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска»;

-акта общего осмотра технического состояния системы противодымной защиты перед началом проектирования, утвержденного 05.01.2026 заместителем главного инженера КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска»;

-технического паспорта на жилой дом (по состоянию на 11.02.1988);

-технического заключения по результатам детального обследования технического состояния строительных конструкций по объекту, выполненного ООО «СВК-ИнвестПроект» в январе 2026 г.

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» (письмо от 27.02.2026 № 12-08/203);

(в надстройках лестнично-лифтовых блоков);

- здание оборудовано пассажирскими лифтами и мусоропроводами;

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

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

- наружные стены:

 - из керамзитобетонных панелей толщиной 300 мм;

 - из керамзитобетонных панелей толщиной 250 мм – техподполья и чердака;

 - из керамзитобетонных панелей толщиной 280 мм – лестничных клеток;

- внутренние стены - из железобетонных панелей толщиной 160 мм;

- перекрытия – из сборных аглопоритобетонных плит;

- покрытие – из сборных железобетонных ребристых плит;

- крыша чердачная («холодный» чердак) малоуклонная с рулонной кровлей и внутренним водоотводом;

- в техническом подполье расположен тепловой узел; выход наружу – через лестничные прямки;

- на 1-м этаже расположены: тамбуры входов, вестибюли, квартиры, лифтовые холлы, мусороприемные камеры, помещения ПЗД и АПС (в объемах лестничных клеток) служебные помещения, колясочная, помещения для домоуправленца, электрощитовая (смежно и под жилыми комнатами квартир во 6-й секции), коридоры общего пользования;

- на 2...11-м этажах расположены: квартиры, лифтовые холлы, тамбуры незадымляемых лестничных клеток, коридоры общего пользования;

- входы на чердак и в надстройки лестнично-лифтовых блоков выполнены из объемов лестничных клеток; выходы на кровлю – из надстроек;

- в надстройках лестнично-лифтовых блоков (частично в объеме технического чердака) расположены: машинные помещения лифтов, венткамеры, помещения ПЗД-1, камеры статического давления:

 - наружные стены – из керамзитобетонных панелей толщиной 280 мм

 - покрытия – из сборных аглопоритобетонных плит толщиной 160 мм;

 - кровли – малоуклонные рулонные по цементно-песчаной стяжке с внутренним водоотводом;

 - перегородки – из железобетонных панелей;

 - полы – цементно-песчаные;

 - внутренние поверхности стен и перегородок оштукатурены и побелены;

- шахты дымоудаления размером в плане ~0,5х1,2 м (расположены смежно с коридорами квартир и коридорами общего пользования):

 - стены и перегородки – из железобетонных панелей;

 - проемы для клапанов дымоудаления (поэтажно) – размером ~0,6х0,6 (h) м (на высоте от уровней полов ~1,7 м) с металлическими решетками (со стороны коридоров общего пользования);

- стены и перегородки (в местах общего пользования и электрощитовой) оштукатурены и окрашены;
- пол (в электрощитовой) – бетонный;
- двери (в границах работ) – металлические и деревянные частично остекленные;

- техническое состояние строительных конструкций здания (в границах работ) – удовлетворительное, II категория технического состояния (по СН 1.04.01-2020).

Проектными решениями предусмотрено (в границах работ для 5...8-й секций):

- устройство новых перегородок в помещениях ПДЗ-1 – из кирпичной кладки толщиной 120 мм;

- замена существующих металлических решеток на новые в веншахтах дымоудаления;

- экранирование стен и потолка электрощитовой – металлическими заземляемыми сетками в 6-й секции;

- замена существующих дверей на новые:

- деревянные частично остекленные (по СТБ 2433-2015), с отверстиями для установки обратных клапанов (в нижней части полотен) – лифтовых холлов;

- металлические противопожарных дверей 2 типа (по СТБ 1394-2003) – в помещениях ПДЗ и АПС и помещениях ПДЗ-1;

- ремонт внутренней отделки помещений ПДЗ-1 и помещений ПДЗ и АПС и электрощитовой:

- очистка поверхностей, устранение следов сырости с обработкой участков 5% составом медного купороса;

- окраска водно-дисперсионными и эмалевыми (на высоту 1,8 м от уровней полов) красками;

- ремонт и устройство покрытий полов в помещениях ПДЗ-1 и помещений ПДЗ и АПС – цементными составами и окраска специальными составами; оценочная группа покрытий, характеризующая степень противоскольжения – С10 (по СН 5.09.01-2020);

- крепление воздуховода у оси А в осях 2-3 к парапету с использованием химического крепежа;

- антикоррозийная защита металлических конструкций – лакокрасочное покрытие;

- восстановление участков внутренней отделки лифтовых холлов и коридоров общего пользования (после прокладки инженерных коммуникаций и замены дверей) – по типу существующей.

По результатам рассмотрения:

Архитектурные решения

- исключено экранирование стен и потолка электрощитовой как

несоответствующее заданию на проектирование;

-указана отметка установки клапанов дымоудаления размером 600х600 мм – на высоте 1,7 м от уровня пола (по результатам государственной строительной экспертизы раздела «Противодымная вентиляция»);

-предусмотрена установка дверей с ненормируемым пределом огнестойкости (по СТБ 2433-2015) вместо противопожарных на входах в помещения ПДЗ и АПС (по результатам государственной строительной экспертизы раздела «Противопожарные решения»);

Конструктивные решения

-предусмотрено устройство (СН 1.02.02-2023, п. 5.3.1):

- металлических кронштейнов для крепления воздуховодов к стенам надстроек лестнично-лифтовых блоков;

- фундаментов их монолитного железобетона (бетон класса С12/15) для установки вентиляторов в помещениях ПДЗ-1;

-исключено крепление воздуховода у оси А в осях 2-3 к парапету с использованием химического крепежа (как не относящееся к объекту проектирования).

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц разработаны на основании отдельных требований заказчика, установленных в задании на проектирование, и с учетом требований СН 3.02.12-2020 – предусмотрено:

-установка дверей деревянных в коридорах общего пользования и лифтовых холлах – двупольных, шириной больших полотен и проемов (в свету) 0,9 м, с противоударными полосами высотой 300 мм в нижней части полотна двери (с двух сторон), дверными ручками (контрастирующими с дверными полотнами) на высоте 1,0 м от уровня пола, со светопрозрачным заполнением (остекление из многослойного безопасного стекла) с доводчиком, на петлях одностороннего действия с фиксаторами положений «открыто» и «закрыто», порогами высотой не более 20 мм.

По результатам рассмотрения проектных решений изменения и дополнения не вносились.

2.2. Противодымная вентиляция

Обследованием, выполненным ООО «СВК-ИнвестПроект» в январе 2026 г., актами освидетельствования систем автоматической пожарной сигнализации, противодымной защиты, оповещения о пожаре и управления эвакуацией (АПС, ПДЗ и СО), актами общего осмотра технического состояния систем противодымной защиты перед началом проектирования, данными

протоколов периодических аэродинамических испытаний систем противодымной вентиляции и дефектными актами установлено:

-здание жилого дома оборудовано системами противодымной вентиляции:

- с удалением продуктов горения при пожаре из общих коридоров 1...11-го этажей (в 5...8-й секциях) через дымовые клапаны с защитными решетками, установленные в дымоприемных отверстиях шахт дымоудаления;

- с размещением в венткамерах (на технических чердаках) вентиляторов дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов;

-воздуховоды, вентиляторы дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха не обеспечивают требуемую герметичность, физически изношены; дымовые клапаны – в неудовлетворительном состоянии.

Проектными решениями предусмотрено (5...8-я секции):

-демонтаж существующих: вентиляторов дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха, воздуховодов, дымовых клапанов;

-установка:

- дымовых клапанов размером 600х600 мм с пределом огнестойкости не менее Е 30 – в дымоприемные отверстия существующих шахт дымоудаления из общих коридоров 1...11-го этажей (в 5...8-й секциях) на высоте от уровня пола – 1,7 м;

- радиальных вентиляторов дымоудаления (ДВ1...ДВ4) в огнестойком исполнении (120 минут), с температурой перемещаемой среды (400 °С) – в отдельных проектируемых венткамерах противодымной вентиляции (в уровне технического чердака);

- радиальных вентиляторов подачи (подпора) наружного воздуха (ДП1...ДП4) в обычном исполнении – в отдельных проектируемых венткамерах противодымной вентиляции (в уровне технического чердака);

- обратных клапанов:

- у вентиляторов дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов;

- в дверных полотнах (низ на отметке 0,3 м от пола – учтено в комплекте чертежей марки АР) лифтовых холлов – для снятия избыточного давления (на каждом этаже);

-организация воздухозабора наружного воздуха – на расстоянии более 5,0 м от выброса дымовых газов;

-выброс продуктов горения – на высоте не менее 2 м от уровня горючей кровли;

-прокладка воздуховодов из листовой оцинкованной стали толщиной 1,0 мм класса герметичности «В» – для систем противодымной защиты.

По результатам рассмотрения:

-указано:

- предел огнестойкости существующих шахт дымоудаления на планах – не менее EI 30 (п. 8.3 СН 2.02.07-2020); листы 2...5, 6...8, 11...13, 16, 17 ПДЗ-1;
- отметка установки клапанов дымоудаления размером 600х600 мм на схемах ДВ1...ДВ4 – на высоте 1,7 м от уровня пола (п. 5.6 СН 2.02.07-2020).

2.3. Электроснабжение

Актом общего осмотра технического состояния противодымной защиты перед началом проектирования, установлено:

-электроснабжение существующего вводного устройства ВУ жилого дома осуществляется от ТП-4381 двумя кабельными линиями марки АВБбШв 4х150 мм²;

-вводное устройство (ВУ) расположено в электрощитовой на 1-ом этаже 6-й секции;

-распределительная и групповая сети выполнены кабелями и проводами с алюминиевыми жилам (находятся в удовлетворительном состоянии);

Система заземления – типа TN-C.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж существующих щитов;

-электроснабжение здания по существующей схеме;

-установка:

- двух автоматических выключателей рядом с существующим вводным устройством ВУ;
- проектируемого силового щита ЩС-АВР на место демонтируемого щита АВР;
- щитов РЩ 1-ПДЗ, РЩ 2-ПДЗ, РЩ 3-ПДЗ, РЩ 4-ПДЗ;

-подключение силового щита ЩС к существующему ВУ;

-учет электроэнергии – электронным счетчиком на вводе щита ЩС-АВР;

-устройство распределительных и групповых сетей кабелями марки ВВГнг(А)-FRLS открыто:

- в металлических трубах;
- в металлическом коробе;
- в коробе ПВХ;

-заземление всех металлических нетоковедущих частей электрооборудования;

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

По степени надежности электроснабжения потребители здания относятся к I категории (системы пожарной сигнализации (СПС) и системы дымоудаления и подпора воздуха).

Расчетная электрическая мощность – 17,54 кВт.

Годовой расход электроэнергии – 1,2 кВт·ч.

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

Система заземления – типа TN-C-S.

По результатам рассмотрения:

-спецификация оборудования, изделий и материалов оформлена согласно п. 4.7 ГОСТ 21.110-2013; листы 1 – 5 ЭМ.СО;

-указан материал корпуса щитов (металлический) – в спецификации оборудования, изделий и материалов (п. 13.2 СН 4.04.01-2019); листы 1, 2, 3 ЭМ.СО.

2.4. Противопожарные решения

Обследованием, выполненным ООО «СВК-ИнвестПроект» в январе 2026 г., актами технического освидетельствования систем АПС, ПДЗ и СО (автоматической пожарной сигнализации, противодымной защиты, оповещения о пожаре и управления эвакуацией) установлено:

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

-эвакуация людей предусмотрена в:

- лестничные клетки типа Л1 с выходами наружу непосредственно;
- коридоры общего пользования, ведущие через лифтовые холлы в незадымляемые лестничные клетки типа Н1 с выходами наружу и наружу непосредственно;

-жилой дом оборудован:

•системами (5...8-я секции):

- вытяжной противодымной вентиляции для удаления продуктов горения при пожаре из коридоров общего пользования на этажах;
- приточной противодымной вентиляции подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов при пожаре;
- пожарной сигнализации, оповещения о пожаре (согласно акту технического освидетельствования – оборудование имеет физический износ);

•пассажирскими лифтами;

•домофонами;

-существующие помещения ПДЗ-1, с вентиляторами дымоудаления, подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов, выделены строительными конструкциями по своим характеристикам сопоставимыми

с противопожарными перегородками 1 типа и перекрытием 3 типа.

Проектными решениями предусмотрено (5...8-я секции):

-демонтаж существующего оборудования управления противодымной защитой;

-устройство противопожарных перегородок 1 типа (EI 45-K0) из кирпичной кладки на площади помещений ПДЗ-1, с установкой в дверных проемах противопожарных дверей 2 типа (по СТБ 1394-2003) – для размещения в отдельных помещениях вентиляторов дымоудаления и подачи (подпора) наружного воздуха в шахты лифтов;

-замена существующих:

- дверей на новые:

- оборудованные приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах – на выходах из коридоров общего пользования в лифтовые холлы на этажах;

- противопожарные 2 типа (по СТБ 1394-2003) – на входах из лестничных клеток в существующие помещения ПДЗ-1, в помещения ПДЗ и АПС;

- клапанов дымоудаления на новые с пределом огнестойкости не менее Е 30 – в дымоприемных отверстиях шахт дымоудаления;

-установка:

- приборов управления дымоудалением, блоков управления силовым оборудованием, шкафов управления и автоматики, приборов охранной сигнализации и источников резервного питания – в помещениях ПДЗ и АПС;

- функциональных блоков управления дымоудалением в металлических ящиках – в коридорах общего пользования на этажах;

- оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией типа СО-1;

- обратных клапанов в дверных полотнах дверей лифтовых холлов для возмещения объемов удаляемых продуктов горения из коридоров общего пользования на этажах;

-размещение:

- пожарных:

- дымовых извещателей – на потолках коридоров общего пользования;

- оповещателей (звуковых и световых указателей «Выход») – в коридорах общего пользования, над дверными проемами выходов из коридоров общего пользования в лифтовые холлы, из лифтовых холлов в тамбуры при наружных воздушных зонах незадымляемых лестничных клеток, выходов наружу;

- устройств:

- дистанционного пуска дымоудаления, опробования клапанов дымоудаления – в коридорах общего пользования на этажах;

- ручного пуска оповещения людей о пожаре – перед выходами на наружные воздушные зоны незадымляемых лестничных клеток, наружу;
 - сигнализаторов контроля рабочего давления (тяги) – в шахтах дымоудаления;
 - магнитоконтактных извещателей – на дверях помещений ПДЗ и АПС;
- подключение:
- шлейфами радиального типа из кабеля марки КСВВ – пожарных извещателей к функциональным блокам управления дымоудалением;
 - линиями радиального типа из кабелей марок МКШ и КСВВ – клапанов дымоудаления к функциональным блокам управления дымоудалением для их автоматического открывания при пожаре и контроля положения;
 - соединительными линиями из кабеля марки МКШ – оповещателей к блокам управления для их автоматического включения при пожаре;
 - соединительными линиями кольцевого типа из кабелей марки КСРЭПнг(А)-FRLS – для обеспечения информационного обмена между функциональными блоками системы дымоудаления и передачи управляющего напряжения в шкафы управления и автоматики для пуска вентиляторов дымоудаления и подачи наружного воздуха (подпора) в шахты лифтов;
 - электропитающими линиями кольцевого типа из кабелей марки КСРЭПнг(А)-FRLS – для подключения функциональных блоков к источнику резервного питания;
- блокировка функциональных блоков управления дымоудалением с аппаратурой управления: лифтами – для их перевода в режим «пожарная опасность», домофонами – для их разблокирования при пожаре;
- передача данных от оборудования противодымной защиты (пожар и неисправность), приборов охранной сигнализации – в объединенный диспетчерский пункт лифтов по существующей линии связи;
- электропитание функциональных блоков по I категории обеспечения надежности: от источников резервного питания (с аккумуляторными батареями), присоединяемых к проектируемой групповой электрической сети кабелем марки ВВГнг(А)-FRLS;
- технические требования:
- к пожарной опасности материалов (по ГОСТ 12.1.044-2018, ГОСТ 30244-94, ГОСТ 30402-96 и ГОСТ 30444-97) для восстановления отделки стен после замены клапанов дымоудаления в общих коридорах, стен и покрытий пола после замены дверных блоков в лифтовых холлах;
 - по применению оборудования, функционирующего в системе противодымной защиты, имеющего подтверждение соответствия разделам 3, 4 ТР ЕАЭС 043/2017.

В составе проекта разработано техническое задание заказчику на присоединение функциональных блоков управления дымоудалением к аппаратуре управления лифтами и домофонами.

По результатам рассмотрения:

-в графической части приведено проектное решение размещения приборов управления дымоудалением, блоков управления силовым оборудованием, шкафов управления и автоматики в помещениях ПДЗ и АПС (п. 13.3 СН 2.02.03-2019);

-приведено указание по размещению функциональных блоков управления дымоудалением в коридорах общего пользования – на 1-м, 3-м, 5-м, 7-м, 9-м и 11-м этажах, высота установки исходя из доступа для обслуживающего персонала (п. 13.4 СН 2.02.034-2019);

-предусмотрено:

•установка:

•дверей с ненормируемым пределом огнестойкости вместо противопожарных на входах в помещения ПДЗ и АПС не требующих выделения противопожарными преградами (п. 8.1.40 СН 2.02.05-2020);

•пожарных оповещателей (световых указателей обозначающих маршрут движения при эвакуации) в местах поворота общих коридоров в вестибюли на 1-м этаже (п. 12.12.13 СН 2.02.03-2019);

•оборудования для передачи извещений о пожаре от систем пожарной сигнализации на пункт диспетчеризации пожарной автоматики МЧС (п. 19.8.1, п. 7 таблицы Х.1 приложения Х СН 1.02.03-2019; задание на проектирование, п. 10);

-исключена установка:

•пожарных оповещателей над дверными проемами ведущими в лифтовые холлы из общих коридоров на 1-м этаже (п. 12.12.13 СН 2.02.03-2019);

•приборов систем охранной сигнализации и магнитоконтактных извещателей в помещениях ПДЗ и АПС (п. 13.1.а.б. СН 2.02.03-2019);

•решеток защитных для пожарных извещателей, кожухов для ручных пожарных извещателей (п. 12.3.21 СН 2.02.03-2019).

2.5. Охрана окружающей среды

В ходе производства работ образуются строительные отходы. Образующиеся отходы подвергаются сортировке, и определяется их дальнейшее вовлечение в хозяйственный оборот.

Предусмотрены мероприятия по обращению с отходами в соответствии с требованиями законодательства.

В процессе производства работ непосредственного воздействия на

компоненты природной среды и здоровье населения не производится.

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 со следующими технико-экономическими показателями:

- продолжительность строительства (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ), установленная заказчиком, – 4,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;
- максимальная численность работающих – 8 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 5642 чел.-ч.

Раздел проектной документации 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, составленной разработчиком проектной документации, определена технологическая последовательность выполнения работ в целях обеспечения принятой продолжительности строительства (в части выполнения комплекса строительно-монтажных работ). В этих целях разработан календарный план строительства.

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

Основные машины и механизмы: грузопассажирский мачтовый подъемник, 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).

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 (письмо КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 16.02.2026 № 12-08/152), 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).

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 (в части продолжительности выполнения комплекса строительно-монтажных работ) – 4,0 месяца, в том числе подготовительный период – 0,5 месяца;
- максимальная численность работающих – 8 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 5503 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 и приведена в сводном сметном расчете стоимости строительства (далее - ССР) с показателем – 740,894 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 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 32.1–32.6 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.

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 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 № 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 – 12,69 тыс. руб., что составляет 1,71% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменения стоимости оказало уточнение статей затрат, включаемых в главу 1 «Подготовительные работы» и главу 10 «Затраты заказчика, застройщика» ССР.

Сметная стоимость строительства, сформированная разработчиком по результатам проведения государственной строительной экспертизы, включена в сводку средств в размере потребности в финансовых ресурсах, необходимых для осуществления строительства объекта, с показателем – 753,584 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 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, определены 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 – 14,694 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 НЗТ 8.01.00-2014, утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.06.2014 № 169.

Формирование стоимости разработки проектной документации осуществлено от стоимостных показателей строительства объекта.

По результатам рассмотрения:

-откорректирован перевод сметной стоимости работ к уровню цен по состоянию на 01.01.2025;

-стоимость проектных работ откорректирована с учетом изменений, внесенных в проект по результатам государственной строительной экспертизы, откорректированным стоимостным показателям объекта;

-сумма средств на выполнение проектных работ, отражаемая в сводном сметном расчете стоимости строительства, определена на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2026 г.) согласно п. 29 Методических указаний о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом НЗТ 8.01.00-2014.

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 13,711 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2026 г.).

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Величина показателей		
			существующее положение	представлено на рассмотрение	по результатам рассмотрения
1	Вместимость, количество квартир	ед.	459	459	459

2	Строительный объем	м ³	126 066,0	126 066,0	126 066,0
3	Площадь жилого здания	м ²	34 757,0	34 757,0	34 757,0
4	Общая площадь квартир	м ²	26 612,0	26 612,0	26 612,0
5	Сметная стоимость строительства в ценах на дату начала разработки сметы (1 февраля 2026 г.)	тыс. руб.	—	740,894	753,584

4. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Модернизация системы противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации в жилом доме по адресу: г. Минск, ул. Тикоцкого, д. 2 (подъезды №№ 5, 6, 7, 8)» рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет – 753,584 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 февраля 2026 г.).

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

5. ПОДПИСИ

Заместитель директора



Т.И. Подоляко

И.о. начальника управления
государственной экспертизы проектов -
начальник отдела экспертизы № 1 -
главный эксперт управления
государственной экспертизы проектов

О.С. Дешко

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

Т.Н. Молодьянова

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук