



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 02.03.2026

№ 23-60/26

Объект строительства:

«Модернизация жилого дома по ул. Тикоцкого, 20 в г. Минске (архитектурное освещение)»

Объект государственной
строительной экспертизы:

строительный проект при одностадийной
разработке проектной документации

Шифр проекта:

29/10-612-2025П

Заказчик (застройщик):

Унитарное предприятие Мингорисполкома
«МИНГОРСВЕТ»

Генпроектировщик:

Частное производственно-строительное
унитарное предприятие «Белкорол групп»

Вид строительства:

модернизация

Место расположения
объекта:

г. Минск, Первомайский район

Строительство
финансируется:

в полном объеме за счет бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет —
86,770 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации
(1 ноября 2025 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа директора УП «Мингорсвет» от 25.09.2025 № 100 —
о проектировании и строительстве объекта;

задания на разработку проектной документации, утвержденного
17.11.2025 директором УП «Мингорсвет» и согласованного 17.11.2025

начальником управления городского хозяйства и энергетики Мингорисполкома;

исходных данных для разработки проектной документации:

-предпроектной документации, утвержденной приказом директора УП «Мингорсвет» от 18.11.2025 № 173;

-технических условий:

- УП «Мингорсвет» от 16.10.2025 № 39/4-8/44 — на проектирование;
- КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 10.10.2025 № 12-12/260, согласованных 14.10.2025 главным инженером РЭС-3 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго» - на электроснабжение;

-писем:

- комитета архитектуры и градостроительства от 05.12.2025 № 14-6-2/4694 – о согласовании дизайн-проекта по архитектурному освещению;

- УП «Мингорсвет» от 05.01.2026 № 39/5.2-13/2 – о продолжительности строительства; выполнении строительно-монтажных работ без отселения; временном водо- и электроснабжении; размещении строителей на прилегающей территории;

-акта общего осмотра технического состояния здания и наружных сетей перед началом проектирования, утвержденного 02.12.2025 заместителем директора КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска».

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- администрации Первомайского района г. Минска (заключение от 30.12.2025 № 287-П/25);
- УП «Мингорсвет» (письмо от 12.01.2026 № 39/5.2-13/8).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрено архитектурное освещение фасада жилого дома по ул. Тикоцкого, 20 в г. Минске.

Класс сложности объекта – К-3 (СН 3.02.07-2020).

Согласно общего осмотра технического состояния здания и наружных сетей строительные конструкции находятся в удовлетворительном состоянии, дефектов, влияющих на несущую способность, не установлено.

В рассмотрении проектной документации принимали участие:

Общая часть - эксперт	Е.Г. Марук
Конструктивные решения - эксперт	В.А. Толочная
Электроснабжение - внештатный специалист	С.А. Селезнёв
Охрана окружающей среды - эксперт	Е.Г. Марук
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Конструктивные решения

Актом общего осмотра технического состояния здания и наружных сетей перед началом проектирования, текстовой частью раздела установлено:

- существующее крупнопанельное здание жилого дома – 9-этажное, 4-секционное;
- кровля – малоуклонная рулонная;
- состояние строительных конструкций здания (в границах работ) – удовлетворительное.

Проектными решениями предусмотрено:

- установка на кровле здания металлических кронштейнов 2-х типов для крепления светильников архитектурного освещения фасадов здания;
- опирание кронштейнов – на прокладки размером 500х500 мм из слоя рулонного кровельного материала (по СТБ 1107-2022), укладываемые на кровлю; на парапет (сверху);
- крепление кронштейнов между собой и к строительным конструкциям на кровле – металлическим тросом Ø3 мм;
- антикоррозионная защита металлических элементов – горячее цинкование на заводе-изготовителе толщиной слоя не менее 90 мкм; класс среды по условиям эксплуатации – ХА1.

По результатам рассмотрения:

- на схемах расположения кронштейнов на кровле обозначены тросы для крепления к строительным конструкциям на кровле; листы 3 и 4 КМ.

2.2. Электроснабжение

Актом осмотра технического состояния здания и наружных сетей (система электроснабжения) перед началом проектирования установлено:

- существующая система электроснабжения жилого дома находится в удовлетворительном состоянии;
- питающий кабель и аппараты защиты способны выдержать проектируемую суммарную нагрузку и не требуют замены;
- существующая система молниезащиты на кровле находится в удовлетворительном состоянии.

Проектными решениями предусмотрено:

- устройство системы архитектурного освещения здания жилого дома;

-установка:

- шкафа автоматического управления подсветкой (ШАУП) для электроснабжения сети архитектурного освещения;
- автоматического выключателя в пластиковом боксе КМПн 2/4 с возможностью опломбировки рядом с ВРУ жилого дома;
- подключение ШАУП к ВРУ жилого дома кабелем марки АВВГ(А)нг-LS 5х2,5 мм²;
- проектируемых светодиодных светильников на кровле жилого дома;

-защита распределительной и групповой сети автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями;

-дополнительная защита групповых линий дифференциальными автоматическими выключателями в отдельных группах на ток утечки 30 мА и временем срабатывания не более 100 мс;

-учет электроэнергии проектируемым многотарифным счетчиком прямого включения МЭС-3, устанавливаемым на вводе в ШАУП;

-выполнение групповой осветительной сети от ШАУП кабелем марки АВВГ(А)нг-LS 5х2,5 мм² с прокладкой:

- по кровле здания – в металлорукавах с ПВХ изоляцией, подвешиваемых на тросах;
- по фасаду здания – в жесткой ПВХ трубе;
- от распределительных коробок (комплектной поставки со светильниками) до светильников – в кронштейнах, в металлорукаве в ПВХ изоляции;

-управление архитектурным освещением – в ШАУП ручное с помощью кнопок и автоматическое при помощи контроллера «ПИКОН ГС2»;

-два режима работы – будничный (отключение освещения в 23.00) и праздничный (отключение по решению администрации района (города);

-проход электропроводки через строительные конструкции без снижения предела огнестойкости конструкции;

-заземление всех металлических нетоковедущих частей электрооборудования.

По степени надежности электроснабжения потребители относятся к III категории.

Расчетная электрическая мощность – 1,26 кВт.

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

Система заземления – типа TN-C-S.

По результатам рассмотрения:

-указана потеря напряжения до наиболее удаленного светильника – 2,58 % (п. 9.14 СН 4.04.01-2019);

-из раздела удалены пусконаладочные работы как необоснованные.

2.3. Охрана окружающей среды

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

2.4. 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, – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;
- максимальная численность работающих – 3 человека;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 393 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.

В составе раздела разработан строительный генеральный план.

Для обеспечения строительства объекта предусмотрены решения по временной инженерно-транспортной инфраструктуре (письмо УП «Мингорсвет» от 05.01.2026 № 39/5.2-13/2):

- подъезд – существующий с покрытием из асфальтобетона;
- электроснабжение – от существующих сетей;
- водоснабжение – привозная вода;
- защитно-охранное ограждение – согласно ГОСТ 23407-78.

Потребность в основных машинах и механизмах

Основные машины и механизмы: автомобильный кран (грузоподъемностью 10,0 т), лебедка электрическая (тяговым усилием 0,25 т), люлька электрическая, 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 (письмо УП «Мингорсвет» от 05.01.2026 № 39/5.2-13/2), 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) – 1,0 месяц, в том числе подготовительный период – 0,1 месяца;

- максимальная численность работающих – 3 человека;

- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 350 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.

2.5. 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 – 86,770 тысяч белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 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 19.04.2023 № 39 в редакции от 23.07.2025 № 85 (далее – Инструкция № 39).

Сметная стоимость строительства (за исключением средств главы 10 ССР) определена разработчиком расчетным методом на основании сборников нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденных постановлениями Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 10.02.2022 № 19 (в ред. постановления от 08.09.2023 № 97) и от 14.02.2022 № 23 (в ред. постановления от 14.11.2023 № 113) для строительства в г. Минске.

Размер средств главы 10 ССР установлен расчетным способом в соответствии с требованиями подпунктов 31.1–31.7 Инструкции № 39.

Стоимость материалов, изделий и конструкций (далее – материалы) определена в соответствии с п. 8.3 Инструкции № 39 на основании:

- данных республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы;
- мониторинга цен, проводимого разработчиком сметной документации, на индивидуальные материалы (приказ ЧП «Белкорол групп» от 27.11.2025 № 11-Э).

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. 8.4 Инструкции № 39.

В сметной стоимости строительства учтен лимит средств на налог 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 № 39.

При этом обоснованность определения разработчиком стоимости отдельных видов работ и расходов ресурсов в локальных сметах (локальных сметных расчетах) подвергнута оценке в объеме выборочной проверки методом квотной выборки элементов сметной документации, оказывающих существенное влияние на показатель сметной стоимости строительства.

Экспертная оценка размера средств главы 10 ССР выполнена на предмет соответствия установленным нормативным требованиям, за исключением средств на содержание заказчика, застройщика (определение размера этих средств относится к компетенции заказчика, застройщика).

По результатам рассмотрения:

-разработчиком доработан и предоставлен измененный раздел «Смета», учитывающий внесенные изменения в разделы и комплекты чертежей проектной документации, с целью устранения выявленных в ходе государственной строительной экспертизы несоответствий и оптимизации проектных решений для предотвращения необоснованного вовлечения средств в строительный оборот.

Внесенные изменения повлекли уменьшение показателя сметной стоимости строительства на дату начала разработки сметной документации в размере – 0,528 тыс. руб., что составляет 0,61% 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 – 86,242 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.).

В сметной стоимости строительства учтен лимит средств на 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.

2.5.1. Проектные работы

Представленная стоимость проектных работ по исполнительной сводной смете составляет – 6,010 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.).

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, с применением Сборника норм затрат трудовых ресурсов НЗТ 22-2014, утвержденного данным приказом.

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.

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 5,767 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.).

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Величина показателей		
			существующее положение	представлено на рассмотрение	по результатам рассмотрения
1	Площадь здания	м ²	11520	11520	11520
2	Строительный объем	м ³	26496	26496	26496

3	Сметная стоимость строительства в ценах на дату начало разработки сметы (1 ноября 2025 г.)	тыс. руб.	—	86,770	86,242
---	--	-----------	---	--------	--------

4. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Модернизация жилого дома по ул. Тикоцкого, 20 в г. Минске (архитектурное освещение)» рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет – 86,242 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 ноября 2025 г.).

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

5. ПОДПИСИ

Заместитель директора

Т.И. Подоляко

Начальник управления
государственной экспертизы проектов

Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

Е.Г. Марук

Главный эксперт
по нормоконтролю

А.М. Пшенова-Гайдук