



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

ДОЧЕРНЕЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА ПО Г. МИНСКУ»

БРНА 8У/112 4-0019
BSCA ГОСТ ISO/IEC 17020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(положительное)

от 14.08.2026

№ 653-60/26

Объект строительства:

«Модернизация здания общежития по адресу:
г. Минск, ул. Коллекторная д. 20»

Объект государственной
строительной экспертизы:

строительный проект при одностадийной
разработке проектной документации

Шифр проекта:

13/04/26-1Пр

Заказчик (застройщик):

Производственное республиканское дочернее
унитарное предприятие "ГЕОСЕРВИС"

Генпроектировщик:

Общество с ограниченной ответственностью
"Бюро комплексного проектирования"

Вид строительства:

модернизация

Место расположения
объекта:

г. Минск, Московский район

Строительство
финансируется:

без привлечения бюджетных средств

Представленная сметная стоимость строительства составляет – 363,199 тыс. руб.
в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2026 г.).

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация разработана на основании:

-приказа директора производственного республиканского дочернего
унитарного предприятия «ГЕОСЕРВИС» от 16.03.2026 № 24 – о разрешении
проведения проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по
объекту;

задания на проектирование, утвержденного 13.04.2026 заместителем директора по производству государственного предприятия «ГЕОСЕРВИС»;

исходных данных для разработки проектной документации:

-технических условий:

- государственного предприятия «ГЕОСЕРВИС» от 30.04.2026 № 15-01-12/206, согласованных 08.05.2026 начальником РЭС-4 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго» – на электроснабжение;

- ОАО «Лифтсервис» от 07.05.2026 № 12-130-049 – на диспетчеризацию лифтов;

-технического задания государственного предприятия «ГЕОСЕРВИС» от 22.05.2026 № 15-01-12/245 – на оснащение машинных помещений видеорегистраторами;

-писем государственного предприятия «ГЕОСЕРВИС»:

- от 22.05.2026 № 15-01-12/244 – о дальности вывоза и утилизации строительных отходов;

- от 09.06.2026 № 15-01-12/276 – о согласовании лифтового оборудования;

-писем:

- филиала «Минская городская телефонная сеть» РУП «Белтелеком» от 18.02.2026 № 32-1-18/1762 – о технической возможности подключения услуги «Создание сети сбора и передачи информации в системах телеметрии»;

- ОАО «Могилевлифтмаш» от 26.05.2025 № 53/6635 – о стоимости лифтового оборудования;

-заключений экспертной комиссии ООО «Мегаполис-Эксперт» к отчетам по техническому диагностированию лифтов от 09.12.2025:

- № 2ТД-280-25 – для лифта с регистрационным № 24-32-16473;

- № 2ТД-279-25 – для лифта с регистрационным № 24-32-16474;

-заключений экспертной комиссии ОАО «ЛИФТСЕРВИС» к отчетам по обследованию направляющих кабин и противовесов лифтов от 13.05.2026:

- № 49-05-206 – для лифта с регистрационным № 24-32-16473;

- № 50-05-206 – для лифта с регистрационным № 24-32-16474;

-акта осмотра технического состояния здания от 07.04.2026, утвержденного 07.04.2026 директором государственного предприятия «ГЕОСЕРВИС»;

-актов общего осмотра технического состояния, утвержденных 05.05.2026 директором государственного предприятия «ГЕОСЕРВИС»:

- сетей и устройств электрооборудования лифтов;

- сетей и устройств существующей диспетчеризации;

-акта технического освидетельствования системы пожарной сигнализации, подписанного 18.10.2021 представителями унитарного предприятия «Брандмейстер» и начальником «ЖКХ № 1 Московского района г. Минска»;

-заключения о техническом состоянии строительных конструкций лифтов по объекту, выполненного ООО «Бюро комплексного проектирования» в апреле 2026 г.

По разработанной документации представлены:

-согласования:

- администрации Московского района г. Минска (письмо от 09.06.2026 № 05-91М);
- государственного предприятия «ГЕОСЕРВИС» (письмо от 09.06.2026 № 15-01-12/276).

Дополнительная информация

Проектом предусмотрена замена двух пассажирских лифтов в здании общежития по ул. Коллекторная, 20 в г. Минске.

Класс сложности объекта – К-3 (СН 3.02.07-2020) согласно заданию на проектирование.

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	Е.С. Жуковская
Архитектурно-строительные решения - эксперт	Е.С. Жуковская
Электроснабжение - специалист	В.Е. Санюк
Системы связи - специалист	В.Е. Санюк
Противопожарные решения - эксперт	А.А. Швед
Охрана окружающей среды - эксперт	Т.К. Курбацкая
Организация строительства - эксперт	Л.А. Логинов
Сметная документация - эксперт	А.М. Подшивалова
Проектные работы - эксперт	Г.В. Моргунова
Технико-экономические показатели - эксперт	Е.С. Жуковская

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Архитектурно-строительные решения

Обследованием, выполненным ООО «Бюро комплексного проектирования» в апреле 2026 г., установлено:

- существующее кирпичное здание общежития 1972 года постройки – 9-этажное, односекционное, с подземным и техническим этажами;
- уровень ответственности здания – II (ГОСТ 27751-88);
- существующие лифты (Л1 и Л2) грузоподъемностью 320 кг, скоростью подъема 0,71 м/с; количество остановок: лифта Л1 – 10 (подземный этаж, 1-9-й этажи), лифта Л2 – 9 (остановка в подземном этаже не предусмотрена);
- высота от пола последней остановки лифтов до низа перекрытия шахт лифтов – 3,70 м; высота этажей: подземного – 2,95 м, 1...9-го – 2,85 м;
- высота подъема лифтов: 25,75 (лифта Л1) и 22,80 м (лифта Л2); общая высота шахт лифтов: 30,73 (лифта Л1) и 27,87 м (лифта Л2);
- шахты лифтов (расположены смежно) – из кирпичной кладки толщиной 520 мм; толщина передней стенки (с учетом отделки) 610...650 мм; имеют размеры в плане ~1,53...1,60х1,72...1,74 м; между шахтами лифтов установлены горизонтальные пояса из стальных швеллеров к которым закреплена металлическая сетка-рабица по металлическим рамам;
- дверные проемы шахт лифтов размером 770х2050 (h) мм;
- приямки шахт лифтов глубиной 1,23 (лифта Л1) и 1,32 м (лифта Л2) с бетонными тумбами; днища – из монолитного бетона; полы – из цементно-песчаного раствора толщиной 50 мм; для спуска в приямки установлены металлические лестницы;
- перекрытия шахт лифтов – сборные железобетонные плиты толщиной 260 мм;
- машинное помещение лифтов (одно на два лифта) расположено над шахтами лифтов; доступ в машинное помещение лифтов – из лестничной клетки; покрытие пола – из цементно-песчаного раствора толщиной 50 мм;
- машинное помещение лифтов оборудовано монтажным металлическим люком (в полу); дверь входа – деревянная с обшивкой листовой сталью; вентиляция отсутствует; для естественного освещения часть наружной стены (размером 4,77х0,72 (h) м) выполнена из стеклоблоков;
- размеры и размещение закладных деталей в стенах шахт лифтов не в полном объеме соответствуют альбомам строительного задания на установку лифтов;
- состояние конструкций шахт и машинных помещений лифтов – удовлетворительное; дефектов, влияющих на несущую способность, не установлено; категории технического состояния (по СН 1.04.01-2020) обследуемых конструкций – II и III (стремянок, двери и люка в машинном помещении лифтов).

Проектными решениями предусмотрено:

- демонтаж двух существующих пассажирских лифтов и лифтового оборудования с заменой направляющих кабин и противовесов с крепежом;
- устройство приямка шахты лифта Л1 глубиной 1,37 м:
 - установкой металлических балок (в местах крепления закладных деталей) с заведением опорных частей балок в существующие стены

- шахты лифта в устраиваемые ниши (с последующим заполнением монолитным бетоном);
- крепление закладных деталей (на сварке) к устанавливаемым балкам;
 - закладка кирпичной кладкой существующего дверного проема в подземном этаже;
 - засыпка части приямка керамзитовым гравием;
 - устройство пола из цементно-песчаного раствора толщиной 50 мм;
- разборка конструкций пола и бетонных тумб с последующим устройством нового пола из монолитного бетона толщиной 50 мм с установкой закладных деталей – в приямке шахты лифта Л2;
- демонтаж сетчатой перегородки между шахтами лифтов с последующей зашивкой листовой сталью;
- заделка цементно-песчаным раствором существующей ниши для вызывного аппарата лифта Л1 в подземном этаже; расширение существующих ниш;
- крепление кронштейнов направляющих – к существующим закладным деталям; в местах отсутствия – установка накладных деталей с креплением химическими анкерами к стенами и на сварке к поясам существующих двутавров;
- замена металлических лестниц на металлические скобы – для спуска в приямки шахт лифтов;
- увеличение ширины дверных проемов в шахтах лифтов до 780 мм;
- в машинных помещениях лифтов:
- расширение части существующих и устройство новых отверстий (с устройством металлических бортиков высотой 50 мм над уровнем пола) – в перекрытиях шахт лифтов; заделка существующих отверстий цементно-песчаным раствором;
 - замена двери входа на новую металлическую (по СТБ 2433-2015) с оснащением устройством для самозакрывания и уплотнением в притворе;
 - замена монтажного люка на металлический с ненормированным пределом огнестойкости – в полу;
 - разборка части существующего покрытия пола с последующим восстановлением цементно-песчаным раствором (с нанесением по всей поверхности антискользящего покрытия); степень противоскольжения – С11 (по СН 5.09.01-2020);
 - устройство проемов-продухов с разборкой двух стеклоблоков существующего освещения с установкой металлических жалюзийных вентиляционных решеток – в наружной стене;
 - устройство в существующих стенах ниш глубиной 200 мм (с закладными деталями) для установки балки монорельса с последующим заполнением монолитным бетоном;
 - ремонт внутренней отделки;

- установка дверей размером 650x2000 (h) мм, комплектно поставляемых с лифтами, с нормированным пределом огнестойкости – в шахтах лифтов;
- восстановление потребительских качеств строительных конструкций (в границах работ), утраченных в процессе эксплуатации;
- антикоррозионная защита металлических изделий – лакокрасочное покрытие;
- установка двух пассажирских лифтов ОАО «Могилевлифтмаш» марки ЛП-0401К1 грузоподъемностью 400 кг скоростью подъема 1,0 м/с (приняты в качестве аналога) с камерами видеонаблюдения в кабинах лифтов (в комплекте поставки).

Основной посадочный этаж – уровень 1-й остановки на отметке 0,000.

Строительная часть лифтов разработана в соответствии с альбомом АТ-7.13-001АД МЛМ.

По результатам рассмотрения:

- откорректирована грузоподъемность устанавливаемых лифтов; лист 1 АС;
- предусмотрено:
 - сохранение направляющих кабин лифтов (с крепежом) – согласно отчету по результатам обследования направляющих кабин и противовесов; лист 4 АС;
 - засыпка части приямка лифта Л1 песчано-гравийной смесью (с уплотнением) с последующим устройством монолитной железобетонной плиты днища (с установкой закладных деталей) – вместо установки металлических балок и засыпкой керамзитовым гравием (п. 4.1.1 СН 2.01.01-2020 и п. 11 СН 2.04.01-2020); лист 7 АС;
- исключен демонтаж сетчатой перегородки между шахтами лифтов с последующей зашивкой листовой сталью, как необоснованный; лист 12 АС;
- по результатам рассмотрения государственной строительной экспертизы раздела «Противопожарные решения» предусмотрена установка дверей с ненормированным пределом огнестойкости вместо противопожарных – в шахте лифтов на основном (1-м) посадочном этаже.

2.1.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц

Мероприятия по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц, включенные в состав проектной документации, разработаны с учетом требований СН 3.02.12-2020 и конкретизирующих требований заказчика, указанных в задании на проектирование; предусмотрено:

- устройство предупредительных дискретных элементов (квадрат 500x500 мм из тактильной ПВХ-плитки) – на полу (под кнопками вызовов на всех этажах);
- маркировка кнопок вызова и управлением движением лифтов рельефными арабскими цифрами и шрифтом Брайля;

- размещение на стене на высоте 1,5 м от пола справа (слева) от входов в лифты универсальных табличек со шрифтом Брайля с указанием номера этажа;
- оборудование кабин лифтов табло индикации со звуковым и визуальным оповещением;
- оборудование входов в кабины лифтов (на каждом этаже) речевыми звуковыми информаторами с дистанционным управлением;
- регулирование времени автоматического закрывания дверей 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 ВРУ-1 здания общежития осуществляется от ТП-168 и ТП-3438;

-электроснабжение лифтов осуществляется от ВРУ-1, расположенного в электрощитовой в подземном этаже (находится в удовлетворительном состоянии);

-учет электроэнергии – электронными счетчиками электроэнергии, установленными на вводе в ВРУ-1 общежития;

-распределительные сети лифтов выполнены четырехжильными кабелями с алюминиевыми жилами (находятся в неудовлетворительном состоянии);

-электроосвещение машинных помещений лифтов и шахт лифтов запитано от распределительных коробок мест общего пользования;

-электроосвещение машинных помещений лифтов и шахт лифтов выполнено светильниками и патронами с лампами накаливания (находится в неудовлетворительном состоянии);

-аварийное освещение в машинных помещениях – отсутствует;

-в машинном помещении и шахте лифта выполнен контур уравнивания потенциалов (находится в неудовлетворительном состоянии).

Система заземления – типа TN-C.

Проектными решениями предусмотрено:

-демонтаж существующего электрооборудования лифтов, светильников, выключателей и кабелей в машинном помещении и шахтах лифтов;

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

-установка:

- автоматических выключателей в боксе ЩРН в существующем щите ВРУ-1 общежития;

- щита учетно-распределительного ЩЛ I/ПР 11 с АВР на вводах в электрощитовой возле существующего ВРУ-1;

- вводных устройств лифтов ВУ 1 и ВУ 2 (шкафов управления) поставляемых комплектно с лифтами;
 - щита осветительного ЩО-1 в машинном помещении лифтов;
 - технический учет потребляемой электроэнергии лифтовым оборудованием и распределительными щитами – счетчиком в щите лифтовом ЩЛ 1/ПР 11;
 - замена существующей шины РЕ в ВРУ-1 общежития (медь 3х20 мм на изоляторе шинном) (разделение PEN проводника на РЕ и N в ВРУ-1);
 - 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;
 - защита проектируемых отходящих линий – автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями;
 - 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 основной системы уравнивания потенциалов (сталь 25х4 мм в машинном помещении, гибкий провод ПВ3-1х10 мм² по шахтам лифтов поставляются комплектно с лифтом) и заземление корпусов электрооборудования – РЕ 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 25х4 мм², прокладываемой по периметру машинного помещения лифтов;
 - заземление всех металлических нетоковедущих частей оборудования соединением с РЕ проводниками питающей сети;
 - заполнение зазоров негорючими материалами на всю толщину в местах пересечения электрическими кабелями конструкций с нормируемым пределом огнестойкости;
 - работа в режиме «Пожарная опасность».
- Электроприемники проектируемых лифтов приняты I категории надежности электроснабжения с АВР на вводах ЩЛ 1/ПР 11.
- Расчетная электрическая мощность – 12,0 кВт.
- Напряжение электрической сети – 380/220 В, 50 Гц.
- Система защитного заземления – типа TN-C-S.

По результатам рассмотрения:

-указано:

- высота прокладки полосы уравнивания потенциалов по стенам машинного помещения 0,5 м от уровня пола; лист 4 ЭМ;

- класс точности для электросчетчика в опросном листе и в спецификации оборудования, изделий и материалов (п. 16.17 СП 4.04.04-2023); листы 1 ЭМ.ОЛ, 2 ЭМ.СО;
 - информация по наличию окошка для снятия показаний с электросчетчика (п. 16.10 СП 4.04.04-2023); лист 1 ЭМ.ОЛ;
- графическая часть оформлена в соответствии с требованиями СТБ 2255-2023 и ГОСТ 21.110-2013; листы 1 – 9 ЭМ, 1 – 3 ЭМ.СО.

2.3. Системы связи

Актом общего осмотра технического состояния сетей и устройств существующей сети диспетчеризации лифтов, установлено:

- в лифтах – диспетчеризация и переговорное устройство отсутствуют;
- для вызова дежурного персонала из кабин, в шахтах предусмотрен звонок.

Проектными решениями предусмотрено:

-диспетчерский контроль за работой пассажирских лифтов системой инженерного оборудования с передачей информации по VPN-каналу стандарта Ethernet на диспетчерский пульт управления лифтами;

-устройство сети диспетчерской связи для пассажирских лифтов с использованием комплектных станций (устройств) управления лифтами, проектируемого блока лифтового абонентского;

-установка:

•в машинном помещении лифтов:

••блоков абонентских (БА) для станций управления (СУ) с платами:

•••модулей интерфейса «Видео» в БА;

•••видеорегистраторов (ВР);

••источников бесперебойного питания (ИБП);

••извещателей магнитоконтактных (СМК) на двери входа в помещение;

••концентратора Ethernet (КЕ);

••модема;

••оптической розетки абонентской (выполняет РУП «Белтелеком»);

-электропитание БА и КЕ, через встроенные ИБП, обеспечивающие работу при пропадании сетевого напряжения в течении 1 часа;

-прокладка кабелей:

•СДКЛ от блоков абонентских:

••к концентратору Ethernet;

••к станциям управления лифтами;

••к извещателям охранным магнитоконтактным;

•линий связи между БА;

-сети диспетчеризации – кабелями и проводами с медными жилами;

-заземление блоков абонентских, источников бесперебойного питания и концентратора Ethernet.

По результатам рассмотрения:

-указана степень защиты IP 54 для коробки соединительной в спецификации оборудования, изделий и материалов (ГОСТ 14254-2015); лист 2 СС.СО;

-графическая часть оформлена в соответствии с требованиями СТБ 2255-2023 и ГОСТ 21.110-2013; листы 1 – 5 СС, 1 СС.СО.

2.4. Противопожарные решения

Обследованием выполненным ООО «Бюро комплексного проектирования» в апреле 2026 г., актом технического освидетельствования системы пожарной сигнализации, установлено:

-существующее здание общежития выполнено с пожарно-техническими характеристиками (по СН 2.02.05-2020):

- класса функциональной пожарной опасности – Ф1.2;
- степень огнестойкости – II;

-шахта лифтов выполнена из конструкций с пределом огнестойкости не менее EI 45;

-здание оборудовано системой пожарной сигнализации (согласно акту технического освидетельствования – работоспособна, находится в автоматическом режиме).

Проектными решениями предусмотрено:

-установка металлических:

•дверей:

•с пределом огнестойкости не менее EI 30, комплектно поставляемых с лифтами – в дверных проемах шахт лифтов;

•с ненормированным пределом огнестойкости – на входе в машинное помещение лифтов;

•монтажного люка, с ненормированным пределом огнестойкости – в полу машинного помещения лифтов;

-блокировка аппаратуры управления лифтами с существующим прибором пожарной сигнализации для возвращения кабин на основную посадочную площадку (1-й этаж), открытия и удержания в открытом положении дверей кабин и шахт при пожаре;

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

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

По результатам рассмотрения:

-предусмотрена установка дверей с ненормированным пределом огнестойкости вместо противопожарных – в шахте лифтов на основном (1-м) посадочном этаже (п. 8.1.20 СН 2.02.05-2020).

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 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 проектирование 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 – 5 человек;

-затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 3371 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 (задание на проектирование, п. 27):

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

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

Потребность в основных машинах и механизмах

Основные машины и механизмы: лебедка электрическая, 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 проектирование, п. 27), 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 проектирование 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 – 5 человек;
- затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ – 3282 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 – 363,199 тысячи белорусских рублей (далее – тыс. руб.), на дату начала разработки сметной документации (1 мая 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.

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 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 – 27,402 тыс. руб., что составляет 7,54% от представленной на рассмотрение стоимости строительства. При этом существенное влияние на изменения стоимости оказало внесение изменений в раздел «Архитектурно-строительные 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 – 335,797 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2026 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;

- налог на добавленную стоимость в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138 «О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость», подлежащий уточнению заказчиком (застройщиком) – плательщиком налога, обязанностью которого является исчисление и уплата НДС.

Принятие решения о размере финансовых средств, учитывающих применение прогнозных индексов стоимости строительно-монтажных работ, оборудования и прочих затрат от даты начала разработки сметной документации до даты начала строительства и даты окончания строительства в пределах продолжительности строительства, относится к компетенции заказчика, застройщика с учетом результатов настоящего заключения.

С учетом изложенных результатов экспертной оценки заказчику, застройщику рекомендуется принятие собственных решений по его компетенции, установленной законодательством.

2.7.1. Проектные работы

Представленная стоимость проектных работ по исполнительной сводной смете составляет – 5,098 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 мая 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 модернизации здания общежития в части замены двух пассажирских лифтов (п. 35 Главы 5 Методических указаний).

По результатам рассмотрения:

- при расчете стоимости основных проектных работ принята откорректированная по результатам государственной строительной экспертизы сметная стоимость выполнения работ по модернизации здания общежития в части замены двух пассажирских лифтов.

Стоимость проектных работ по результатам рассмотрения определена в сумме – 4,798 тыс. руб. на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2026 г.).

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Величина показателей		
			Существующее положение	Представлено на рассмотрение	По результатам рассмотрения
1	Общая площадь	м ²	5 367,9	5 367,9	5 367,9
2	Строительный объем	м ³	19 141	19 141	19 141
3	Сметная стоимость строительства в ценах на дату начала разработки сметы (1 мая 2026 г.)	тыс. руб.	—	363,199	335,797

4. ВЫВОДЫ

Строительный проект при одностадийной разработке проектной документации по объекту «Модернизация здания общежития по адресу: г. Минск, ул. Коллекторная д. 20» рассмотрен государственным предприятием «Госстройэкспертиза по г. Минску» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет – 335,797 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации (1 мая 2026 г.).

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

5. ПОДПИСИ

Заместитель директора

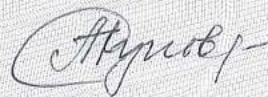
Начальник управления
государственной экспертизы проектов



Т.И. Подоляко

Ю.Г. Савицкий

Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)

 Е.С. Жуковская

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

 В.И. Мамайко



Страница 17 из 17

продолжение экспертного заключения № 653-60/26