



Дзяржаўны камітэт па стандартызацыі
Рэспублікі Беларусь
РЭСПУБЛІКАНСКАЕ УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ГАЛОЎДЗЯРЖБУДЭКСПЕРТЫЗА»

пр. Пераможцаў, 23/1-2, каб. 309
220004, г. Мінск
тэл. (017) 311-41-00, (017) 311-41-11
E-mail: mail@gse.by
р/р ВУ21ВЛВВ30120100006801001001
у ГАПЕРУ ААТ «Белінвестбанк»
пр. Машэрава, 29, 220002, г. Мінск,
БІК ВЛВВВУ2Х
УНП 100006801, АКПА 034276095000

Государственный комитет по стандартизации
Республики Беларусь
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГЛАВГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА»

пр. Победителей, 23/1-2, каб. 309
220004, г. Минск
тел. (017) 311-41-00, (017) 311-41-11
E-mail: mail@gse.by
р/с ВУ21ВЛВВ30120100006801001001
в ГОПЕРУ ОАО «Белинвестбанк»
пр. Машерова, 29, 220002, г. Минск,
БИК ВЛВВВУ2Х
УНП 100006801, ОКПО 034276095000

05.12.2025 № 07.02/2027

На № _____ ад _____

Ф -029

Проектное коммунальное унитарное
предприятие «МИНСКПРОЕКТ»

ул. Берсона, 3
220030, г. Минск

О направлении заключения
государственной строительной экспертизы

Республиканское унитарное предприятие «Главгосстройэкспертиза» провело государственную строительную экспертизу архитектурного проекта с внесенными изменениями, строительного проекта при двухстадийной разработке проектной документации с внесенными изменениями по объекту "Реконструкция территории по просп. Партизанскому, 8, в г.Минске". 24 очередь и направляет прилагаемое к настоящему письму заключение государственной строительной экспертизы от 05.12.2025г. за № 611-17/25.

Приложение: заключение государственной строительной экспертизы на 9 страницах в одном экземпляре.

Первый заместитель
генерального директора

С.Н.Сапожников

Ви́рясов
311-41-83 (доб. 481)



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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

государственной экспертизы

(положительное)

БГЦА	BY/112 4.0001
BSCA	ГОСТ ISO /IEC 17020

от 05.12.2025 г.

№ 611-17/25

В ДОПОЛНЕНИЕ К ЗАКЛЮЧЕНИЯМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

от 24.08.2023г. №481-17/23

(Архитектурный проект);

от 06.10.2023г. №587-17/23

(Строительный проект

при двухстадийной разработке проектной документации).

- Объект строительства : «Реконструкция территории по просп. Партизанскому, 8, в г.Минске». 24 очередь
- Объект государственной строительной экспертизы : Архитектурный проект с внесенными изменениями. Строительный проект при двухстадийной разработке проектной документации с внесенными изменениями (по объектам начатым строительством)
- Шифр проекта : 21.004
- Заказчик (застройщик) : Общество с ограниченной ответственностью «Минский городской технопарк»
- Генпроектировщик : Проектное коммунальное унитарное предприятие «Минскпроект»
- Вид строительства : Модернизация
- Место расположения объекта : г.Минск, Ленинский район
- Строительство финансируется : В полном объеме за счет бюджетных средств



Представленная сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету составляет 1680,734 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации - март 2023 года.

Представленная сметная стоимость строительства строительного проекта по объектным сметам составляет 1402,790 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации - март 2023 года.

1. Общая часть

Изменения в проектную документацию внесены на основании:

- изменения №57 к заданию на проектирование от 18.09.2025г., утвержденного директором ООО «Минский городской технопарк» и согласованного заместителем председателя Мингорисполкомом;
- писем ООО «Минский городской технопарк»:
 - от 23.01.2025г. №25-01/103 об изменении даты начала строительства;
 - от 14.05.2025г. №25-01/917, от 26.08.2025г. №25-01/1731 о внесении изменений в ПСД;
 - от 24.07.2025г. №25-01/1459 о корректировке ПСД;
 - от 28.07.2025г. №25-01/1465 о согласовании грунтовок;
 - от 11.08.2025г. №25-01/1590 о повторной госстройэкспертизе;
 - от 15.08.2025г. №25/01-1643 о замечания в ПСД;
 - от 05.09.2025г. №25-01/1861 о проценте готовности строительномонтажных работ.

По разработанной документации представлены согласования:

- заказчика ООО «Минский городской технопарк» (письмо от 05.09.2025г. №25-01/1861);
- комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома (письмо от 05.11.2025г. №14-6-1/04-1033 Л).

Дополнительная информация

Архитектурный проект по объекту «Реконструкция территории по просп. Партизанскому, 8, в г. Минске». 24 очередь рассматривался государственным предприятием «Главгосстройэкспертиза» и заключением от 24.08.2023г. №481-17/23 рекомендован к утверждению со сметной стоимостью строительства 1 419,264 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации – март 2023 года.

По строительному проекту при двухстадийной разработке проектной документации выдано заключение государственного предприятия «Главгосстройэкспертиза» от 06.10.2023г. №587-17/23 со сметной стоимостью строительства по объектной смете 1164,157 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации – март 2023 года.

На государственную строительную экспертизу представлены архитектурный проект с внесенными изменениями и строительный проект при двухстадийной разработке проектной документации с внесенными изменениями, описание которых приведены в настоящем заключении.

В рассмотрении проектной документации принимали участие:

Эксперты

Общая часть. Архитектурные решения.

Вирясов Ю.Г.

Технико-экономические показатели

Конструктивные решения

Некрашевич Д.А.

Охрана окружающей среды

Воронько Н.К.

Организация строительства

Мельник И.В.

Организация дорожного движения

Гаркуша А.В.

Сметная документация

Светенкова Е.В.

Проектные работы

Осиюк О.Н.

По результатам рассмотрения:

- представлен раздел «Охрана окружающей среды» с внесенными изменениями.

2. Результаты рассмотрения проектной документации

2.1. Архитектурные решения

В проектную документацию внесены изменения.

Комплект 21.004.24-15-АР:

- добавлено утепление стен надстройки на кровле;
- исключены оконные и дверные блоки, ворота демонтируемой пристройки по оси 1;
- механизированный способ при подготовке поверхности под отделку заменен на грунтовку глубокого проникновения с локальной механизированной зачисткой;
- крепление утеплителя с цокольной планки заменено на фартук стыковочный с утеплителем цоколя;
- добавлен узел отмостки;
- откорректированы узлы кровли;
- добавлен акриловый герметик на заделку монтажных швов оконных блоков внутри здания.

Комплект 21.004.24-15-АР.Д:

- приведено требование в части демонтажа битумной обмазки конструкции кровли.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.2. Конструктивные решения

Внесением изменений предусматривается:

- корректировка фасада по оси Д в осях 13-1 с добавлением объема утеплителя (учтен уклон рельефа дорожного покрытия);
- увеличение опорной части для плит покрытия по оси 10 в осях А-Б;
- для подпорной стены ramпы - увеличение объема бетонной подготовки,



принят 11,8 м³ вместо 3,5 м³;

- увеличение высоты обвязочного пояса ramпы до 200 мм, вместо 100 мм.

В комплекте 21.004.24-15-КЖ.Д дополнительно предусмотрен демонтаж кровли и металлической конструкции покрытия пристройки, а также откорректированы объёмы демонтируемых конструкций ramпы и фундамента в осях 1/А.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.3. Охрана окружающей среды

В раздел внесены изменения:

- откорректированы объёмы образующихся отходов строительства по внесенным в проект изменениям.

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.4. Организация строительства

Раздел «Организация строительства» разработан в полном варианте, на полный по п. Г.1, Приложение Г СН 1.03.04-2020 объем 24-ой очереди строительства, с продолжительностью строительства 4 месяцев, включая подготовительный период, 0,3 месяца и 1 месяц на приемку объекта в эксплуатацию.

Все основные технические решения раздела и порядок применения поправочных коэффициентов по НРР 8.01.104-2022, табл. В.1 остались без изменения. В раздел внесены следующие изменения:

- уточнена дата начала строительства – март 2025г. (письмо ООО «МГТ» от 23.01.2025г. № 25-01/103);
- с учетом изменений сметной документации:
- расчет продолжительности строительства откорректирован с учетом изменений сметной документации в процессе внесения изменений. Продолжительность строительства определена расчетом на основании уточненной трудоемкости по гл.1-8 ССР 31001 чел. час. при организации работ в 1,5 смены 41 работающими в смену составляет 3 месяца, в том числе подготовительный период 0,3 месяца. В соответствии с п.4.22 ТКП 45-1.03-122-2015* дополнительно учтен 1 месяц на приемку объекта в эксплуатацию и утверждение акта приемки объекта в эксплуатацию;
- откорректирован календарный план строительства;
- откорректированы технико-экономические показатели раздела.

По результатам доработки проектной документации разработчиком представлены изменения в раздел «Организация строительства», внесенные, в том числе, по выявленным в ходе государственной строительной экспертизы несоответствиям в иных разделах проектной документации, и по итогам оптимизации проектных решений с целью предотвращения необоснованного включения финансовых средств в показатель сметной стоимости строительства:

- по объекту, находящемуся в стадии строительства, уточнены сроки начала строительства - 07.04.2025г. (извещение на уведомление о начале строительства, выданное специализированной инспекцией Департамента контроля и надзора за строительством по г.Минску от 07.04.2025г. № 2-2024-015/25);
- изменения сметной документации в процессе экспертизы отражены: в календарном плане строительства; в технико-экономических показателях раздела.

С учетом внесенных в ходе экспертной оценки изменений решений раздел «Организация строительства» соответствует требованиям ТНПА с продолжительностью строительства – 4 месяца, включая подготовительный период - 0,3 месяца и 1 месяц на приемку объекта в эксплуатацию.

2.5. Организация дорожного движения

Внесением изменения разработана схема организации дорожного движения на период производства работ.

Временные схемы организации дорожного движения транспортных средств на период производства работ предусматривают расстановку технических средств организации дорожного движения в соответствии с требованиями ТКП 636 и СТБ1300 и включает в себя установку дорожных знаков предварительно и непосредственно в местах производства работ.

Дорожные знаки запроектированы в соответствии с требованиями СТБ1140-2013 и приняты 3-го типоразмера.

Для ограничения движения транспорта предусмотрена установка ограждающих блоков ФБС и БРД со светосигнальными устройствами в виде проблесковых сигнальных фонарей красного цвета на аккумуляторах.

Проектируемая временная дорожная разметка наносится эмалью желтого цвета.

Раздел согласован с ГАИ ГУВД Мингорисполкома от 05.07.2023 (лист №2 комплекта «ОДД»).

По результатам рассмотрения изменения и дополнения не вносились.

2.6. Сметная документация

В сметную документацию по архитектурному проекту внесены изменения, что дало увеличение сметной стоимости на 261,470 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации – март 2023 года за счет изменений, внесенных в проектную документацию.

По объектным сметам строительного проекта при двухстадийной разработке проектной документации увеличение стоимости составило 238,633 тыс.руб.

Представленная на рассмотрение стоимость строительства, предусмотренная сводным сметным расчетом стоимости строительства (ССР) (с



учетом продолжительности строительства 4 месяца, в том числе 1 месяц на приемку объекта в эксплуатацию), составляет 2026,397 тыс. руб.

на дату начала разработки сметной документации – март 2023 года - в сумме 1680,734 тыс. руб.;

сумма средств, учитывающих применение прогнозных индексов цен в строительстве, составляет 345,663 тыс. руб.

Возвратные суммы составляют 11,094 тыс. руб.

Представленная сметная стоимость строительства строительного проекта при двухстадийной разработке проектной документации по объектным сметам составляет 1402,790 тыс.руб.

Сметная документация разработана 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 18.11.2011 № 51 (в ред. постановления от 23.09.2020 № 60).

Стоимость строительства (за исключением средств на проектные работы) определена на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденных приказами Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 31.10.2016 № 238 и от 30.12.2016 №319 и текущих цен на ресурсы, рассчитанных в соответствии с Методическими рекомендациями о порядке расчета текущих цен на ресурсы, используемые для определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.12.2011 № 457, для строительства в г.Минске (зона 3).

Прогнозные индексы применены в соответствии с письмом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 04.05.2023 №04-3-04/5871.

В составе сметной документации представлена ведомость объемов работ и расхода ресурсов.

Дата начала разработки сметной документации – март 2023 года.

Дата начала строительства – апрель 2025 года.

При разработке сметной документации принята льгота по налогу на добавленную стоимость согласно п.3.13 и 3.14 приложения 2 Распоряжения Президента Республики Беларусь от 06.07.2021 №140рп.

По результатам рассмотрения:

- в сметную документацию внесены изменения и дополнения, что дало снижение сметной стоимости на 15,455 тыс.руб. (0,92%) в ценах на дату начала разработки сметной документации – март 2023 года, в том числе по объектным сметам снижение сметной стоимости составило 4,745 тыс.руб.

Размер средств на непредвиденные работы и затраты принят с коэффициентом 0,8 согласно п.33.1.2 Инструкции №51.

Уточнены затраты по главе 10 ССР: стоимость ПИР по внесению

изменений принята с учётом замечаний экспертизы, стоимость экспертизы принята согласно «Инструкции о порядке определения стоимости государственной экспертизы», утверждённой Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 06.11.2015г. №32.

При проведении экспертизы сметной документации выполнена выборочная проверка стоимости видов работ, представленных локальными сметами, существенно влияющих на стоимость строительства.

Сумма средств сводного сметного расчета, учитывающих применение прогнозных индексов цен в строительстве, увеличилась на 9,104 тыс.руб. за счет переноса даты начала строительства на апрель 2025 года и изменения сметной стоимости строительства.

По результатам государственной экспертизы стоимость строительства, согласно сводному сметному расчету в ценах на дату начала разработки сметной документации – март 2023 года составляет 1665,279 тыс. руб.

Сумма средств ССР, учитывающих применение прогнозных индексов цен в строительстве - 354,767 тыс. руб.

Стоимость строительства Всего по ССР с учетом продолжительности строительства составляет 2020,046 тыс. руб.

Возвратные суммы - 11,406 тыс. руб.

Принятие решения о размере средств, учитывающих применение прогнозных индексов цен в строительстве от даты начала разработки сметной документации до даты начала строительства и завершения срока строительства относится к компетенции заказчика, застройщика с учетом результатов настоящего раздела заключения.

По результатам государственной экспертизы сметная стоимость строительства по объектным сметам строительного проекта при двухстадийной разработке проектной документации составляет 1398,045 тыс.руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации – март 2023 года.

2.6.1. Проектные работы

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 июня 2014г. №169 с введением в действие с 1 июля 2014г.

Формирование стоимости разработки проектной документации осуществлено в зависимости от стоимостных показателей объектов проектирования и по индивидуально разработанным нормам затрат трудовых ресурсов.

Представленная стоимость проектных работ (внесение изменений) составляет 3,876 тыс.руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации.



По результатам рассмотрения:

— в исполнительных сметах на разработку проектной документации откорректированы стоимостной показатель, коэффициент на объем работ. Стоимость проектных работ (внесение изменений) составляет 2,658 тыс.руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации.

3. Техничко-экономические показатели

Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателей по 24 очереди строительства		
		По заключению от 24.08.2023г. №481-17/23	Представлено на рассмотрение	По результатам рассмотрения
Основные технико-экономические показатели				
Общая площадь здания	м ²	3 805,20	3 805,20	3 805,20
Строительный объем	м ³	23 875,00	23 875,00	23 875,00
Площадь застройки	м ²	2455	2455	2455
Количество этажей	ед.	2,3	2,3	2,3
Сметная стоимость строительства в ценах на дату начала разработки сметной документации – март 2023г.	тыс.руб.	1419,264	1680,734	1665,279
Нормативная продолжительность строительства	мес.	4,0	4,0	4,0

4. Выводы

Архитектурный проект с внесенными изменениями по объекту **«Реконструкция территории по просп. Партизанскому, 8, в г. Минске»**. 24 очередь рассмотрен государственным предприятием «Главгосстройэкспертиза» в установленном законодательством порядке и на основании настоящего заключения рекомендуется к повторному утверждению.

Сметная стоимость строительства составляет 1665,279 тыс.руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации — март 2023 года.

Настоящее заключение государственной строительной экспертизы допускается воспроизводить только в полном объеме совместно с заключением от 24.08.2023г. №481-17/23.

По строительному проекту при двухстадийной разработке проектной документации с внесенными изменениями по объекту **«Реконструкция территории по просп. Партизанскому, 8, в г. Минске»**. 24 очередь, рассмотренному государственным предприятием «Главгосстройэкспертиза» в установленном законодательством порядке, замечаний не имеется.

Сметная стоимость строительства по объектным сметам составляет 1398,045 тыс. руб. в ценах на дату начала разработки сметной документации - март 2023 года.

Настоящее заключение государственной строительной экспертизы допускается воспроизводить только в полном объеме совместно с заключением от 06.10.2023г. №587-17/23.

5. Подписи

*Заместитель генерального директора -
начальник управления промышленного
и дорожного строительства*

И.М.Шевелёв

*Главный эксперт
(руководитель экспертной группы)*

Ю.Г.Вирясов

*Заместитель начальника управления
методологии госстройэкспертизы
по нормоконтролю*

В.И.Раптунович

