

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

## МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.КОТЛАС, УЛ.КЕДРОВА, Д.33

### I. Общие сведения об инвестиционном проекте

#### 1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

##### Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙПРОГРЕСС».

Почтовый адрес: 165300, Архангельская область, г. Котлас, ул. Невского, д. 5, 79-Н.

##### Застройщик

Администрация городского округа Архангельской области «Котлас».

Почтовый адрес: 165300, Архангельская область, г. Котлас, пл. Советов, д. 3.

#### 2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д.33.

Вид работ – строительство.

##### Технико-экономические показатели дома:

Площадь участка	□ 4299,0 м <sup>2</sup> .
Площадь застройки	– 1007,3 м <sup>2</sup> .
Этажность здания	– 5 этажей.
Количество этажей	– 5, 6 этажей.
Строительный объем здания	□ 13468,9 м <sup>3</sup> ;
в том числе ниже отм. 0,000	– 119,3 м <sup>3</sup> .
Количество квартир	□ 55 шт.;
в том числе однокомнатных квартир	– 10 шт.;
двухкомнатных	– 25 шт.;
трехкомнатных	– 17 шт.;
четырёхкомнатных	– 3 шт.
Площадь здания	– подлежит уточнению.
Общая площадь квартир	– подлежит уточнению.
Площадь квартир	– подлежит уточнению.
Расчетная электрическая нагрузка	□ 106,1 кВт.
Расчетный расход воды	– 27,18 м <sup>3</sup> /сут.
Расчетный расход стоков	– 27,18 м <sup>3</sup> /сут.
Расчетный расход тепла	– 298,07 кВт.
Расчетный расход газа	– 35 м <sup>3</sup> /ч.
Продолжительность строительства	– подлежит уточнению.
Сметная стоимость строительства в текущих ценах	– подлежит уточнению.

#### 3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Техническое задание (приложение к Муниципальному контракту от 16.02.2024 № 2/2024), подписанное начальником Управления экономического развития администрации городского округа «Котлас» Деньгиным Е.В. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

#### **4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:**

Архангельская область.

#### **5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:**

Котласский муниципальный округ.

#### **6. Экспертная организация проводившая технологический и ценовой аудит обоснования инвестиций (далее - ТЦА ОИ):**

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

#### **7. Основания для проведения ТЦА ОИ:**

– заявление от 18.04.2024 вход. № 376 о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционные проекты по созданию объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов, предметом которых является одновременное выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, подписанное генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.;

– договор от 19.04.2024 № 0091/99699-24 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Смирновой О.А. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.;

– письмо от 06.06.2024 вход. № 553 о продлении сроков оказания услуг по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанное генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

Перечень представленных документов:

- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка;
- основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения;
- основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях;
- проект организации строительства;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства;
- проект задания на проектирование.

#### **8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:**

Не определен.

#### **9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:**

Собственные средства не используются.

#### **10. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика:**

Муниципальный контракт от 16.02.2024 № 2/2024, подписанный начальником Управления экономического развития администрации городского округа «Котлас» Деньгиным Е.В. и

генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

## II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций

### 11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:

Публичное обсуждение обоснования инвестиций проводилось путем размещения на официальном сайте ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» в период с 19 апреля по 04 мая 2024 года.

### 12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

## III. Результаты ТЦА ОИ

**13. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства с учетом необходимости соблюдения требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также с учетом результатов инженерных изысканий**

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Уровень ответственности – нормальный.</p> <p>Жилой дом – четырехсекционный пятиэтажный с техническим этажом и техническим подпольем. Максимальные размеры в осях – 44,20×36,80 м.</p> <p>Высота этажа – 2,8 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,78 м.</p> <p>Высота технических помещений, расположенных в техническом этаже – 1,80 м.</p> <p>Предусмотрено 2 эвакуационных выхода из техподполья.</p> <p>Помещение электрощитовой расположено на первом этаже жилого дома.</p> <p>Помещения водомерного узла, насосной расположены в техническом этаже.</p> <p>Помещение комнаты уборочного инвентаря расположено на первом этаже.</p> <p>Помещение теплогенераторной располагается с торца здания у оси 14. В помещении теплогенераторной также предусмотрен санузел. Высота помещения теплогенераторной предусмотрена 2,6 м.</p> <p>Конструктивная схема здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытий.</p> <p>Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.</p> <p>Стены технического подполья и подвального этажа – из сборных бетонных блоков ГОСТ 13579-78*.</p> <p>Наружные стены здания – кирпичные общей толщиной 690 мм, состоящие из наружного и внутреннего слоев кирпичной кладки с утеплителем и воздушным неветилируемым зазором 40 мм между ними, соединенных гибкими связями.</p> <p>В качестве утеплителя применяются плиты группы горючести НГ с теплопроводностью не более 0,039 Вт/(м*С).</p> <p>Внутренний несущий слой кирпичной кладки выполняется толщиной 380 мм из силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015.</p>	и – В
---	--	-------------

	<p>Наружный слой кладки толщиной 120 мм выполняется из силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУЛПу М150/Ф50/1.6 по ГОСТ 379-2015 с утолщенной наружной стенкой не менее 20 мм, поэтажно опирается на керамзитобетонные балки в уровне перекрытий и соединяется с внутренним слоем кладки гибкими связями БПА.</p> <p>Внутренние стены толщиной 380 мм предусмотрены из силикатного утолщенного кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015.</p> <p>Вентиляционные каналы в стенах выполняются из силикатного утолщенного кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015; вентиляционные каналы в стенах выше уровня чердачного перекрытия – из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250×120×65/1НФ/150/2.0/25 по ГОСТ 530-2012 с затиркой швов.</p> <p>Межквартирные перегородки общей толщиной 200 мм выполняются из двух слоёв гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм по ТУ 5742-003-78667917 с заполнением из минераловатного утеплителя толщиной 40 мм, группы горючести НГ.</p> <p>Межкомнатные перегородки из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм по ТУ 5742-003-78667917.</p> <p>Материал перегородок в санузлах подлежит уточнению.</p> <p>Перегородки между санузлом и жилой комнатой одной квартиры предусмотрены из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250×120×65/1НФ/150/2.0/25.</p> <p>Перегородки технических помещений техподполья выполняются слоистой кладкой общей толщиной 180 мм (2 слоя кладки из кирпича КР-р-по 250×120×65/1НФ/150/2.0/25 по ГОСТ 530-2012 толщиной 65 мм с утеплителем толщиной 50 мм между ними).</p> <p>Межсекционные перегородки техподполья толщиной 120мм выполняются из керамического кирпича КР-р-по 250×120×65/1НФ/150/2.0/25 по ГОСТ 530-2012.</p> <p>Лестницы – сборные ж/б марши, ступени, площадки – сборные железобетонные, монолитные по металлическим косоурам.</p> <p>Перекрытия – сборные железобетонные многопустотные панели.</p> <p>Крыша предусмотрена плоская, неэксплуатируемая с внутренним организованным водостоком с кровельным ковром из наплавливаемых материалов с уклонообразующим слоем, ограждение кровли высотой не менее 1,2 м.</p> <p>Окна – стеклопакеты из ПВХ ГОСТ 30674-99; оконные блоки предусмотрены с применением систем безопасности для предотвращения открывания оконных блоков детьми и предупреждения случайного выпадения детей из окон. В теплогенераторной предусмотрены легкобрасываемые конструкции.</p> <p>Двери - деревянные ГОСТ 475-2016, металлические ГОСТ31173-2016, ГОСТ Р 57327-2016 (двери электрощитовой). На входных дверях предусмотрены уплотнение в притворах и доводчик для самозакрывания.</p> <p>Предусмотрено утепление цокольного перекрытия и покрытия.</p> <p>Предусмотрена отмостка по периметру здания.</p> <p>Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции, связи.</p> <p>Теплоснабжение предусмотрено от автономной теплогенераторной с котлами на газовом топливе. Горячее водоснабжение обеспечено от теплообменника в автономной теплогенераторной. Предусмотрена установка электрических плит.</p>
--	--

На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой. Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусмотрено с предприятий стройиндустрии.

Степень огнестойкости – II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.

Пожаробезопасные зоны для МГН расположены на площадках лестничных клеток.

Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома.

Наружное пожаротушение предусмотрено из двух проектируемого и существующего пожарных гидрантов.

Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В.

Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций

### ***Раздел 3. Архитектурные решения***

Представлен расчет инсоляции.

Оконные блоки предусмотрены с применением систем безопасности для предотвращения открывания оконных блоков детьми и предупреждения случайного выпадения детей из окон.

### ***Раздел 5. Конструктивные решения***

Расположение вентканалов откорректировано, расположены в стенах в области маршей.

Принята ширина совмещенных санузлов не менее 1,7 м.

Ширина жилых комнат принята не менее 3,2 м.

Раздел дополнен сведениями о группе горючести утеплителя.

В ванных комнатах, примыкающих к наружным стенам жилого дома, предусмотрена гидроизоляционная обработка.

Исключено использование силикатного кирпича в перегородках ниже 0,000.

Высота пути эвакуации в лестничной клетке принята не менее 2,2 м.

Предусмотрено ограждение по периметру кровли лестничной клетки.

Исключено использование газовых плит и индивидуальных газовых котлов.

Предусмотрена установка системы ОЗДС.

В котельной предусмотрен санузел.

***Сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях***

### ***Система электроснабжения***

Представлены условия типового договора № АРХ-01221-Э-К/24 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям, выданные ПО Котласские электрические сети» Архангельского филиала «ПАО «Россети Северо-Запад» с электронной подписью от 04.06.2024 (указана максимальная заявленная мощность 120 кВт, 2 категория по надежности электроснабжения, стоимость технологического присоединения 3570470 руб).

Откорректирована категория по надежности электроснабжения (принята II

категория надежности электроснабжения). В квартирах предусмотрена установка электроплит для пищевого приготовления, исключена установка поквартирных газовых котлов.

Откорректирована расчетная нагрузка жилого дома; в расчете учтена нагрузка электроплит в квартирах и пристроенной газовой котельной.

В расчетной нагрузке жилого дома учтена нагрузка пристроенной газовой котельной. Из проекта исключены поквартирные газовые котлы.

Предусмотрено наружное освещение на въезде на территорию дома с улицы Кедрова, добавлена опора наружного освещения со светильником.

На плане электрощитовой отражены ВРУ, указаны размеры помещения по торцевой стороне (1890 мм).

Откорректирована освещенность проездов и проходов.

Раздел дополнен решениями по коммерческому учету электроэнергии.

Предусмотрены технические решения по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.

### ***Системы водоснабжения и водоотведения***

Теплоснабжение здания предусмотрено от пристроенной газовой котельной.

Представлено письмо от Второго пожарного-спасательного отряда ФПС ГПС Главного управления МЧС России по Архангельской области от 18.04.2024 с информацией о расположении действующих пожарных гидрантов.

Представлено письмо администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 17.05.2024 № 02-17/352 с информацией о необходимости учесть демонтаж данного трубопровода ливневой канализации.

### ***Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха***

Исключено использование индивидуальных газовых котлов, теплоснабжение здания предусмотрено от пристроенной газовой теплогенераторной.

Расчетный расход газа откорректирован. Ввиду того, что теплоснабжение предусматривается от пристроенной автономной газовой теплогенераторной, из расчета нагрузок исключена нагрузка на пищевое приготовление.

### ***Сети связи***

В текстовой части ИОС-5,-11 добавлены сведения по типу и количеству проектируемых телевизионных антенн коллективного доступа (1 шт.).

Принято количество проектируемых телевизионных антенн коллективного доступа – 1 шт.

### ***«Перечень мероприятий по охране окружающей среды»***

Представлена схема ЗОУИТ, в радиусе 500 м. от участка проектирования отсутствуют промышленные предприятия. Отражена охранная зона ВЛ-10 кВ.

Откорректирован расчет обоснования достаточности принятого количества контейнеров, принято 4 мусорных контейнера объемом 0,9 м<sup>3</sup>.

Запроектирована пристроенная газовая теплогенераторная. Высота и расположение ИЗА, роза ветров, подбор оборудования теплогенераторной производятся на стадии ПД.

Пункт 30 ЗНП дополнен формулировкой: «Допустимость размещения

	<p>пристроенной газовой теплогенераторной на стадии ПД подтвердить оценкой шумового воздействия и расчетом рассеивания выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских площадок, и отсутствие превышения 1,0 ПДК на границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21. Либо подтвердить отсутствием превышения 0,1 ПДК/ОБУВ загрязняющих веществ и ПДУ физических факторов на границе объекта. Получить на стадии ПД санитарно-эпидемиологическое заключение Управления Роспотребнадзора, установить СЗЗ либо подтвердить отсутствие необходимости в ее установлении».</p> <p><b>Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности</b> Выполнено примыкание газона, укрепленного георешеткой, к перспективной дороге.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения <b>не соответствуют</b> требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий, ввиду замечаний, изложенных ниже.</p> <p>Допустимость размещения стоянок на стадии ПД подтвердить расчетом рассеивания выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских площадок, и отсутствие превышения 1,0 ПДК на границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.</p> <p>На стадии проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подключение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.</p> <p>Проект электроснабжения электроустановки Заявителя в части обеспечения учета электроэнергии согласовать с гарантирующим поставщиком.</p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u></p> <p><b>Раздел 4. Конструктивные решения</b></p> <p>4.1. Разделы КР, ИОС, ПЗ (пункт 8) привести в соответствие с пунктом 9 Технического задания на проектирование, учесть требования пункта 4.1 СП 282.1325800.2023 (внести изменения в тех.задание, путем заключения дополнительного соглашения).</p> <p>4.2. Частично предусмотрены кладовые на высоте 2,1м. Предусмотреть устройство шкафов в соответствии с требованиями пункта 5.3 СП 54.133330.2022. Указать размер до шкафа.</p> <p>4.3. Выполнить требования пункта 8.11 СП 23-101-2004. Пояснить, как будет выполнена защита утеплителя в помещении с влажным режимом.</p> <p>4.4. Уточнить площади квартир: жилую, площадь квартир, общую площадь квартир, в связи с возможными корректировками планировок.</p>

4.5. В соответствии с пунктом 9.10 СП 15.13330.2020 перегородки также являются «стенами», исключить использование изделий на основе гипса для стен помещений с влажным режимом в соответствии с абзацем 4 пункта 9.1 СП 15.13330.2020, при замене учесть требования пунктов 9.1, 9.2 СП 15.13330.2020. Предусмотреть необходимые мероприятия в соответствии с требованиями пункта 9.2 СП 15.13330.2020.

4.6. Указать нормативный документ на пазогребневые плиты (не указан год).

4.7. Пояснить использование кладки из силикатного кирпича в техподполье, а именно в стенах (согласно разрезу 1-1).

4.8. В проекте предусмотреть технический этаж и техподполье. Откорректировать высоту технического этажа в соответствии с требованиями пункта 3.1.41, 3.1.47 СП 54.13330.2022.

4.9. В соответствии с требованиями пункта 4.3.6 СП 1.13130.2020 исключить ступени различной высоты в пределах лестницы.

4.10. Превышение от отметки тамбура составляет  $0,800+11,200=12$  м (согласно разрезу 1-1). Выполнить требования пункта 9.16 СП 54.13130.2022. Привести в соответствие отметки на разрезе и на планах.

4.11. В разделе КР и Техническом отчете присутствуют сведения о верховодке. Уточнить наличие мероприятий по защите от затопления технических помещений.

4.12. Указать номер помещения на плане 1 этажа.

4.13. В разделе ПЗУ не указана планировочная отметка земли, нет возможности проверить. Дополнить раздел сведениями о выполнении требуемого условия на стадии разработки проектной документации. Раздел АР дополнить сведениями о гидроизоляции пола теплогенераторной, санузлов и т.д.

4.14. Представить согласование актуальных планов.

**Раздел 6. Сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях**

**6.1. Система электроснабжения**

6.1.1. Представить технические условия (в раздел ПЗ) для присоединения к электрическим сетям. ТУ являются неотъемлемой частью договора (см. пункт 1.4 «представленных условий типового договора»).

6.1.2. Привести в соответствие принятые проектные решения (подраздел «Электроснабжение» раздел ИОС), текстовую часть раздела ПЗ и техническое задание в части пищевого приготовления на электроплитах и установки, пристроенной газовой теплогенераторной на жилой дом.



	<p><b>6.2. Система водоснабжения</b></p> <p>6.2.1. Для возможности оценки правильности принятого решения по месту устройства проектируемого пожарного гидранта представить схему водопроводной сети в районе проектирования. Подтвердить, что данный гидрант располагается на кольцевой сети водоснабжения в соответствии с требованиями пункта 8.8 СП 8.13130.2020.</p> <p><b>6.3. Система водоотведения</b></p> <p>6.3.1. Представить технические условия на подключение к централизованной сети ливневой канализации.</p> <p>6.3.2. Дополнить разделе ИОС описанием демонтажных работ. Учесть затраты на данный объем работ в сметном расчете. Отразить в пункте 5 раздела ПЗ затраты, связанные с демонтажем сетей существующей ливневой канализации.</p> <p>Дать пояснение каким образом будет отводиться ливневой сток от домов и их территорий по ул. Кедрова, 31 и ул. Кедрова, 31-а.</p> <p><b>Раздел 9. Перечень мероприятий по охране окружающей среды</b></p> <p>9.1. Подтвердить отсутствие зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения письмом администрации.</p> <p>9.2. Раздел ООС дополнить сведениями в части организации отвода поверхностных сточных вод. Привести в соответствие со смежными разделами. (ИОС, ПЗУ, ПЗ).</p> <p>9.3. В связи с проектируемой пристроенной газовой теплогенераторной в разделе ООС и КР отразить требование пункта 11.2.5 СП 373.1325800.2018.</p> <p>9.4. Представлено письмо Администрации городского округа Архангельской области «КОТЛАС» от 17.05.2024 №02-17/352 о необходимости проведения демонтажа трубопровода ливневой канализации. Пояснить на каком этапе производится вывоз отходов от демонтажа трубопровода. Уточнить, кем осуществляется вывоз отходов и за чей счет.</p> <p>Для определения предполагаемой стоимости реализации инвестиционного проекта затраты на демонтаж и вывоз отходов необходимо определить на стадии ТЦА.</p> <p><b>Раздел 13. Проект задания на проектирование (далее – ПЗП)</b></p> <p>13.1. Пункт 10. Привести в соответствие с откорректированной документацией.</p> <p>13.2. Пункт 21.6. привести в соответствие откорректированному разделу КР.</p>
<p><b>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</b></p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Под строительство жилого дома выделен земельный участок с кадастровым номером 29:24:050104:2742 площадью 4299 м<sup>2</sup>, расположенный по ул. Кедрова в г. Котласе Архангельской области.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки</p>

	<p>среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ).  Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.  Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объектов капитального строительства согласно градостроительному плану.  Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.  По участку проходит сеть ливневой канализации, выполненная без разрешения и подлежащая демонтажу, согласно письму Управления экономического развития администрации городского округа Архангельской области «Котлас», подписанному начальником Управления Деньгиным Е.В.  Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участках предполагаемого строительства отсутствуют.  Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой.  Участок обеспечен подъездными путями.  На участке запроектированы автостоянки для хранения машин жильцов дома в количестве 8 машино-места, в том числе 1 машино-место для автотранспорта инвалидов.  Предусмотрены места для размещения площадки для игр детей, площадки отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой, площадки для хозяйственных нужд (сушки белья), площадки для мусороконтейнеров.  Предусмотрено озеленение участка газоном, посадкой кустарников, устройство газона укрепленного георешеткой.  Отвод поверхностных вод с твердых покрытий проезда и стоянки для автомашин предусмотрен в проектируемые дождеприемные колодца, отвод воды в закрытую внутриквартальную ливневую сеть.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u>  Представлен новый ГПЗУ РФ-29-2-03-0-00-2024-0039-0 от 04.06.2024.  Графическая часть дополнена примечанием об ограждении мусороконтейнерной площадки, об ограждении спортивной площадки.  Предусмотрен тротуар за границами земельного участка вдоль проезда по ул. Кедрова.  Исключен сток поверхностных вод с покрытий на рельеф.  На плане ПЗУ отражена охранная зона существующей кабельной линии 0,4 кВ.</p>
<p>Выводы  экспертной  организации</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения зданий, <b>недостаточна</b> для благоустройства территории. Частично благоустройство выполнено за пределами участков, согласование <b>не представлено</b></p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u>  <b>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка</b>  2.1. Представить актуальное согласование возможного благоустройства за границами земельного участка.</p>

**15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных и отделочных материалов с учетом основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве**

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Архитектура зданий – стандартная. Архитектурно-планировочные решения и выбор этажности многоквартирных жилых домов обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья и сформированной структурой застройки района.</p> <p>Примененные строительные материалы, сборные конструкции, отделочные материалы доступны с заводов отечественных производителей, являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях.</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p> <p>Набор помещений квартир включает в себя: прихожую, общую комнату, спальню, кухню, отдельный санитарный узел.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,5 м.</p> <p>Здания запроектированы с чистовой отделкой общих помещений и квартир.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию <b>не отвечают</b> современному развитию строительных технологий, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.</p>

**16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив цены строительства для объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства - с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство**

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Для составления расчета на строительство по укрупненным показателям были приняты следующие сборники и каталоги сметных нормативов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– укрупненные нормативы цены строительства НЦС-2023;</li> <li>– методика разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядок их утверждения, утвержденная Министерством строительства и ЖКХ от 29.05.2019 № 314/пр.</li> </ul> <p>Сроки строительства объекта: июль 2025 года – сентябрь 2026 года.</p> <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д.33» по укрупненным показателям подлежит уточнению.</p> <p>Предполагаемая стоимость строительства объекта, по представленным сведениям, составляет 295082,936 тыс.руб.</p>
---	--

<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Сметная стоимость строительства по объекту, рассчитанная по укрупненным нормативам, не соответствует установленным требованиям.</p> <p><u>В ходе проведения технологического аудита документации выявлены следующие замечания:</u></p> <p><b>Раздел 12. Обоснование предполагаемой(предельной) стоимости строительства</b></p> <p>Расчет НЦС</p> <p>12.1. Пункт 2.1 – объем занижен, принять по площади территории в границах участка, отведенного под объект капитального строительства.</p> <p>12.2. Пункт 2.2 – не учтены тротуары за границами участка.</p> <p>12.3. Пункт 2.3 – по данным ПД площадь проезда с автостоянкой 869+45,6 м<sup>2</sup>.</p> <p>12.4. Пункт 2.6 – уточнить принятый тип опор, светильники и прокладку кабеля.</p> <p>12.5. Не учтено технологическое присоединение ВРУ-0,4кВ многоквартирного жилого дома.</p> <p>12.6. Не учтены работы по выносу существующей ливневой канализации.</p>
<p><b>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</b></p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам.</p> <p>Интерьеры в проекте не разрабатываются.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.</p>
<p><b>18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства</b></p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Градостроительный план от 04.06.2024 № РФ-29-2-03-0-00-2024-0039-0 земельного участка с кадастровым номером 29:24:050104:2742 площадью 4299 м<sup>2</sup>.</p> <p>Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ООО «ВолГеоКом» в 2024 году (шифр 1599/24-ИГИ).</p> <p>Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «ВолГеоКом» в 2024 году (шифр 1599/24-ИГДИ).</p> <p>Условия типового договора от 01.08.2023 № АРХ-01221-Э-К/24 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям,</p>

	<p>выданные ПАО «Россети Северо-Запад».</p> <p>Информационное письмо муниципального предприятия «Горводоканал» от 17.01.2024 № 16, подписанное и.о. директора МП «Горводоканал» Теплюком А.А., о возможности подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоснабжения.</p> <p>Информационное письмо муниципального предприятия «Горводоканал» от 17.01.2024 № 16, подписанное и.о. директора МП «Горводоканал» Теплюком А.А., о возможности подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения.</p> <p>Проектные технические условия от 26.03.2024 № 120/24 на подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения, выданные ООО «Котласгазсервис».</p> <p>Технические условия от 24.04.2024 № 01/17/10529/24 на вынос и переустройство сооружений связи, выданные ПАО «Ростелеком».</p>
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, <b>недостаточны</b> для разработки проектной документации, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.
<b>19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Общая продолжительность строительства здания – подлежит уточнению.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Раздел дополнен сведениями о методе производства работ путем командировок. Указано количество смен и командируемых.</p> <p>Внесены изменения в расчет продолжительности строительства.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Срок продолжительности строительства жилого дома <b>неоптимальный</b> ввиду замечаний, изложенных ниже.</p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u></p> <p><b>Раздел 7. Проект организации строительства</b></p> <p>7.1. Ввиду замечаний к технико-экономическим показателям здания, принять продолжительность строительства по откорректированной общей площади квартир.</p>
<b>20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществление строительства (если обоснование инвестиций предусматривает использование проектной документации) или обоснованности решения о невозможности или нецелесообразности применения типовой проектной документации</b>	
Информация, содержащаяся	Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки документации с соблюдением требований по минимальным площадям

в обосновании инвестиций	квартир, предоставляемых по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.
Выводы экспертной организации	Представлено обоснование решения о невозможности применения типовой проектной документации ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство.
<b>21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиально архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений)</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения неоптимальны, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения <b>не соответствуют</b> современному отечественному уровню проектирования.
<b>22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Технологическое оборудование в проекте не применяется.
Выводы экспертной организации	Технологическое оборудование в проекте не применяется. Предмет оценки отсутствует.
<b>23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных отделочных материалов</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Строительные материалы и конструкции предусмотрены традиционными в практике строительства. Внутренняя отделка подлежит уточнению, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.
Выводы экспертной организации	Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов <b>подлежит уточнению</b>
<b>24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства зданий – подлежит уточнению. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы	Расчет продолжительности строительства <b>не соответствует</b> требованиям

экспертной организации	действующих нормативных документов.
<b>25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможность сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов в представленной документации не отображена.
Выводы экспертной организации	Расчеты, содержащиеся в сметной документации, <b>не соответствуют</b> установленным нормативам, включенным в федеральный реестр, подлежащим применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным в обосновании инвестиций. Сокращение стоимости строительства возможно на стадии разработки проектной документации.

#### IV. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения **не соответствуют** требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.

Допустимость размещения стоянок на стадии ПД подтвердить расчетом рассеивания выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских площадок, и отсутствие превышения 1,0 ПДК на границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.

На стадии проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.

Проект электроснабжения электроустановки Заявителя в части обеспечения учета электроэнергии согласовать с гарантирующим поставщиком.

Размещение объектов капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения зданий, но **недостаточна** для благоустройства территории. Частично благоустройство выполнено за пределами участков, согласование **не представлено**

Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию **не отвечают** современному развитию строительных технологий, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.

Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, **недостаточны** для разработки проектной документации, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.

Срок продолжительности строительства жилого дома **неоптимальный** ввиду замечаний, изложенных в пункте 19.

Расчет продолжительности строительства **не соответствует** требованиям действующих нормативных документов.

Основные проектные решения **не соответствуют** современному отечественному уровню проектирования.

Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов  
**подлежит уточнению**

Сметная стоимость строительства, определенная расчетным методом, **не соответствует** установленным требованиям, сметная стоимость, рассчитанная по укрупненным нормативам цены строительства, **подлежит уточнению**

И.о. директора ГАУ АО «Управление  
государственной экспертизы»

О.А. Смирнова

«21» июня 2024 г.



**Документ подписан электронной  
подписью на Единой цифровой  
платформе экспертизы**

Сертификат: e61f3d7d7644a7e9dcb78855df73ee3f  
Владелец: Смирнова Ольга Алексеевна  
Действителен с 13-02-2024 по 08-05-2025  
Дата подписания: 21-06-2024 14:36:09