

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

## МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ПО УЛ. ГАГАРИНА, В П. ПЛЕСЕЦК, ПЛЕСЕЦКОГО РАЙОНА, АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

### I. Общие сведения об инвестиционном проекте

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

##### Заявитель

ООО «Проектная мастерская «Аксиома».

Почтовый адрес: 163096, г. Архангельск, ул. Попова, д. 16.

##### Застройщик

Администрация Плесецкого муниципального округа Архангельской области.

Почтовый адрес: 164262, Архангельская область, п. Плесецк, ул. Ленина, д. 33.

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

Многоквартирный жилой дом по ул. Гагарина, в п. Плесецк Плесецкого района Архангельской области.

Вид работ – строительство.

##### Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь отведенного участка по ГПЗУ	□ 6047 м <sup>2</sup> .
Площадь застройки	□ 1514,86 м <sup>2</sup> .
Этажность здания	– 6, 8 этажей.
Количество этажей	– 7, 9 этажей.
Строительный объем здания	□ 29699,24 м <sup>3</sup> .
Количество квартир	□ 117 шт.
Площадь здания	– 8755,24 м <sup>2</sup> .
Площадь квартир	– 5555,28 м <sup>2</sup> .
Общая площадь квартир	– 5935,96 м <sup>2</sup> .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 288,7 кВт.
Расход тепла на отопление	– 388,7 кВт.
Расчетный расход воды	– 33,36 м <sup>3</sup> /сут.
Расчетный расход стоков	– 33,36 м <sup>3</sup> /сут.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 471 683,15 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 773 739,36 тыс. руб.
Продолжительность строительства	– 14,5 мес.

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

Техническое задание (приложение № 1 к контракту № 2/2024 от 04.03.2024) на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по ул. Гагарина, в п. Плесецк, Плесецкого района, Архангельской области», утвержденное начальником муниципального имущества администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области Вишняковой Л.В.

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

Архангельская область.

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

Плесецкий муниципальный округ.

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

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

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

Договор № 0097/100044-24 от 24.04.2024.

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 оснащённости 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:**

Средства местного бюджета.

Объем финансирования не определен.

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

Внебюджетные средства не используются.

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

Муниципальный контракт № 2/2024 от 04.03.2024, подписанный начальником муниципального имущества администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области Вишняковой Л.В. и директором ООО «ПМ «Аксиома» Дуниковым К.В.

**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 24 апреля по 08 мая 2024 года.

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

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

### III. Результаты ТЦА ОИ

<p><b>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</b></p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Жилой дом – трехсекционный, переменной этажности (6, 8), 117-квартирный, прямоугольной формы в плане, с техническим подпольем и подвалом, расположенным под частью здания.</p> <p>Уровень ответственности – нормальный.</p> <p>Максимальные размеры в осях – 85,82×15,94 м.</p> <p>Высота этажа – 3,0 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,8 м.</p> <p>В техническом подполье расположено помещение для прокладки коммуникаций.</p> <p>Высота подвальных помещений в чистоте – 2,2 м.</p> <p>В подвальном этаже предусмотрены помещения водомерного узла, теплового пункта и комнаты уборочного инвентаря.</p> <p>Предусмотрено шесть эвакуационных выходов из подвала и технического подполья непосредственно наружу и в смежные секции.</p> <p>Конструктивная схема здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытия.</p> <p>Фундамент – свайный с монолитным железобетонным ростверком.</p> <p>Стены технического подполья и подвального этажа – из сборных бетонных блоков.</p> <p>Наружные стены многослойные, состоят из следующих слоев:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– наружный слой из лицевого силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУЛПу-М150/Ф100/1,4 (с несквозными пустотами) по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М100 толщиной 120 мм;</li> <li>– вентиляционный воздушный зазор толщиной 60 мм;</li> <li>– минераловатный утеплитель;</li> <li>– внутренний несущий слой из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/Ф100/1,6 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М100 толщиной 380 мм.</li> </ul> <p>Внутренние стены – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/Ф100/1,6 (с несквозными пустотами) по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М100 толщиной 380 мм.</p> <p>Межкомнатные перегородки – из пазогребневых силикатных плит по ГОСТ 379-2015 толщиной 70 мм. Предусмотрена обмазочная гидроизоляция по поверхностям межкомнатных перегородок помещений с влажным режимом эксплуатации.</p> <p>Перегородки в подвальном этаже – из полнотелого керамического кирпича толщиной 120 мм. Предусмотрено утепление перегородок в подвальном этаже.</p> <p>Перекрытия – из сборных железобетонных плит толщиной 220 мм.</p> <p>Предусмотрено утепление цокольного и чердачного перекрытия</p>

теплоизоляционными материалами.  
 Лестницы – из сборных железобетонных маршей и площадок.  
 Шахта лифта – монолитная железобетонная.  
 Крыша здания – плоская. Основной гидроизоляционный ковер – наплавленный двухслойный.  
 Окна – их ПВХ-профилей.  
 Двери – деревянные, металлические, противопожарные.  
 Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, вентиляции и связи.  
 Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома.  
 Класс энергетической эффективности объекта – не ниже В.  
 Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусмотрено с предприятий стройиндустрии.  
 Определены источники обеспечения строительной площадки водой, электроэнергией, связью.  
 Степень огнестойкости – II.  
 Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.  
 Класс конструктивной пожарной опасности – С0.  
 Противопожарные расстояния до ближайших зданий и сооружений, открытых автомобильных стоянок, лесных насаждений предусмотрены в соответствии с действующими противопожарными нормами. Из квартир, расположенных выше 15 м, предусмотрены аварийные выходы на балконы с шириной простенка до оконного проема не менее 1,2 м и шириной балкона 0,6 м.  
 Для пожарных машин проезд выполнен вдоль двух продольных сторон здания на расстоянии от 5 м до 8 м от внутреннего края проезда до стены проектируемого здания. Ширина проезда – не менее 4,2 м. Покрытие и конструкция пожарных проездов рассчитана на проезд пожарных автомобилей. Наружное противопожарное водоснабжение предусмотрено от двух проектируемых пожарных гидрантов.

В ходе проведения технологического аудита внесены следующие изменения в документацию по обоснованию инвестиций:

**АР, КР**  
 – в текстовой части раздела КР откорректировано описание свайного фундамента, указан опорный слой; в текстовой части раздела АР представлены сведения об отделке поверхностей кирпичных стен – штукатурка толщиной 20 мм;  
 – высота жилых помещений принята 2,60 м;  
 – выполнена перепланировка квартир: ширина общих жилых комнат принята не менее 3,2 м, ширина спален – не менее 2,4 м.  
 – уточнены габариты помещений и балкона в квартире, предназначенной для проживания МГН.

**ИОС**  
 – представлено обновленное письмо «О технологическом присоединении» от 26.04.2024 (увеличена максимальная заявленная мощность 325 кВт и мощность трансформаторов проектируемой ТП до 2х400 кВА);  
 – представлены новые технические условия на водоснабжение и водоотведение от МУП «Плесецк-Ресурс» от 05.06.2024, без номера;

	<p>– предусмотрены мероприятия по устройству закольцованной наружной сети водоснабжения;</p> <p>– представлено письмо МУП «Плесецк-Ресурс» от 28.05.2024 № 1083 с подтверждением технической возможности вывоза ливневых стоков объемом 30 м<sup>3</sup> раз в 6 дней;</p> <p>– предусмотрено устройство помещения водомерного узла с насосной;</p> <p>– раздел дополнен сведениями по строительству ВОЛС в соответствии со сметным расчетом.</p> <p><b>ООС</b></p> <p>– подтверждено отсутствие в границах проектируемого строительства охранных зон ТП, ВЛ, нормативных и (или) установленных санитарно-защитных зон (санитарных разрывов) от существующих производственных объектов и морга. ЗОУИТ отражены на ПЗУ ГЧ;</p> <p>– информация в части КНС и СЗЗ КНС приведена в соответствие с замечаниями по смежным разделам, уточняется на стадии ПД, предварительно СЗЗ КНС – 15 м, отражена на ПЗУ ГЧ;</p> <p>– информация по организации отвода поверхностных вод приведена в соответствие с замечаниями по смежным разделам (ИОС, ПЗУ ГЧ, ПЗ);</p> <p>– представлены письма МУП «Плесецк-Ресурс» и администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области, подтверждающие принятые проектные решения;</p> <p>– разделы ИОС, ООС дополнены информацией по размещению насосной группы; характеристики насосного оборудования уточняются на стадии разработки проектной документации.</p> <p><b>ПБ</b></p> <p>– представлено письмо администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области от 27.05.2024 № 01-19/486 с подтверждением, что в точке присоединения сеть водоснабжения кольцевая и относится к I категории.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.</p> <p><b>На стадии П необходимо:</b></p> <p>1. Предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирного жилого дома средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (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>2. В рамках инженерно-экологических изысканий выполнить замеры электромагнитного излучения (ЭМИ) по границе охранной зоны ВЛ-10 кВ и в границах контура проектируемого здания и детских площадок, подтвердить отсутствие воздействия.</p>
<p><b>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</b></p>	

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Под строительство жилого дома выделен земельный участок с кадастровым номером 29:15:120402:6689 площадью 6047 м<sup>2</sup>.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-2). Среднеэтажная жилая застройка относится к условно-разрешенным видам использования земельного участка.</p> <p>Представлено постановление администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области от 26.01.2024 № 36-па об изменении вида разрешенного использования земельного участка на «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5).</p> <p>Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объекта капитального строительства согласно градостроительному плану.</p> <p>Часть благоустройства выходит за пределы земельного участка. Данное проектное решение согласовано письмом администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области от 22.05.2024 № 01-19/471.</p> <p>Участок свободен от застройки. Представлено письмо администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области от 05.06.2024 № 817 о расчистке участка от насаждений и вывозе отходов силами администрации до начала строительных работ.</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Размещение жилого дома выполнено с соблюдением норм инсоляции территории.</p> <p>Объекты социального обслуживания находятся в шаговой доступности.</p> <p>Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой.</p> <p>Участок <b>не обеспечен</b> подъездными путями. Представлено письмо администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области от 05.06.2024 № 817 с гарантией производства работ по прокладке дорожного полотна до земельного участка.</p> <p>На участке запроектированы автостоянки для хранения машин жильцов дома, выделены места для автотранспорта инвалидов.</p> <p>Предусмотрены места для размещения площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой и хозяйственных целей. Все площадки расположены на нормативных расстояниях от зданий и друг от друга.</p> <p>Отвод поверхностных и талых вод с территории участка осуществляется в проектируемую ливневую канализацию и далее – в накопительную емкость.</p> <p>Предусмотрено озеленение участка газоном, посадкой деревьев и кустарников.</p> <p>В ходе проведения технологического аудита внесены следующие изменения в документацию по обоснованию инвестиций:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– представлен новый ГПЗУ. Минимальные отступы от границы земельного участка до места допустимого размещения жилого дома составляют 3 м;</li> <li>– откорректирован и дополнен план организации рельефа;</li> <li>– откорректирован ситуационный план, выполнен в масштабе 1:5000.</li> </ul>
Выводы	Площадь участка, выделенная под строительство и благоустройство жилого

экспертной организации	<p>дома, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории для нужд дома. Частично благоустройство выполнено за пределами участка. Представлено согласование благоустройства за пределами выделенного земельного участка от собственника.</p> <p>Объект капитального строительства размещен с учетом требований градостроительного плана в пятне разрешенной застройки.</p> <p>Выбор места размещения объекта капитального строительства может считаться оптимальным <b>при условии строительства подъездных путей до участка.</b></p>
<p><b>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</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Архитектура здания – стандартная.</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, ванную комнату и туалет.</p> <p>Здание запроектировано с чистовой отделкой общих помещений и квартир.</p> <p>Уровень комфорта жилого дома – муниципальный.</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 отвечают современному развитию строительных технологий.</p>
<p><b>16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив стоимости 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</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по ул. Гагарина, в п. Плесецк, Плесецкого района, Архангельской области» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2024).</p> <p>Срок реализации объекта: июль 2024 года – сентябрь 2025 года, продолжительностью 15 месяцев.</p>

	<p>Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на сентябрь 2025 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 22 сентября 2023 года. Стоимость работ, отсутствующих в сборниках НЦС, определена следующим образом.</p> <p>Стоимость подготовительных работ, монтаж накопительной емкости рассчитана ресурсно-индексным методом в ценах по состоянию на 1 квартал 2024 года с использованием сметных норм, сметных цен строительных ресурсов в базисном уровне цен и одновременным применением информации о сметных ценах, размещенной в ФГИС ЦС, а также индексов изменения сметной стоимости к группам однородных строительных ресурсов и отдельных видов прочих работ и затрат в базисном уровне цен. При разработке сметной документации применена федеральная сметно-нормативная база ФСНБ-2022, утвержденная приказом Министра России от 30.12.2021 № 1046/пр, с изменениями 1-10, с пересчетом в прогнозный уровень цен на сентябрь 2025 года с применением индекса-дефлятора по письму Минэкономразвития России от 22 сентября 2023 года.</p> <p>В текущем уровне цен определены следующие затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- технологическое присоединение к сетям энергоснабжения (письмо ПАО «Россети» от 26.04.2024 № МР2/1/69-09/3266);</li> <li>- строительство оптических сетей (письмо ПАО «Ростелеком» от 01.03.2024 № 0201/05/778/24).</li> </ul> <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Многоквартирный жилой дом по ул. Гагарина, в п. Плесецк, Плесецкого района, Архангельской области» по укрупненным показателям по состоянию на 3 квартал 2025 года составила 773739,36 тыс. руб. (с НДС 20%).</p> <p>Предполагаемая стоимость строительства объекта по состоянию на 3 квартал 2025 года определена на основании адресной программы Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы» и составляет 471683152,00 руб. Предельная стоимость согласована начальником управления муниципального имущества администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области. Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.</p>
Выводы экспертной организации	Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.
<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>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<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>
Выводы экспертной организации	Сведения о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасадов, механизмов и оборудования в документации не представлены.



### 18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план № RU 29152024-0023 от 24.05.2024 земельного участка площадью 6047 м<sup>2</sup>, кадастровый номер участка 29:15:120402:6689.</p> <p>Постановление администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области от 26.01.2024 № 36-па об изменении вида разрешенного использования земельного участка на «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5).</p> <p>Письмо администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области от 22.05.2024 № 01-19/471, подписанное первым заместителем главы Худяковым Н.В., о согласовании благоустройства за пределами отведенного земельного участка.</p> <p>Письмо о технологическом присоединении к электрическим сетям от 26.04.2024 № МР2/1/69-09/3266, выданное ПАО «Россети Северо-Запад».</p> <p>Технические условия от 05.06.2024 без номера на холодное водоснабжение, выданные МУП «Плесецк-Ресурс».</p> <p>Технические условия от 05.06.2024 без номера на водоотведение, выданные МУП «Плесецк-Ресурс».</p> <p>Письмо МУП «Плесецк-Ресурс» от 28.05.2024 № 1083, подписанное директором Кокояниным А.В., с подтверждением технической возможности вывоза от проектируемого дома ливневых стоков объемом 30 м<sup>3</sup> раз в 6 дней.</p> <p>Письмо ПАО «Ростелеком» от 01.03.2024 № 0201/05/778/24 о проектно-сметном расчете затрат строительства оптических сетей связи с использованием технологии GPON (актуальность расчета затрат действует до 31.12.2024).</p> <p>Письмо администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области от 05.06.2024 № 817, подписанное исполняющим обязанности начальника управления Фефиловой О.В., о расчистке участка от насаждений и вывозе отходов силами администрации до начала строительных работ.</p> <p>Письмо администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области от 05.06.2024 № 817, подписанное первым заместителем главы Худяковым Н.В., с гарантией производства работ по прокладке дорожного полотна до земельного участка с кадастровым номером 29:15:120402:6689.</p>
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.

### 19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Продолжительность строительства жилого дома составит 14,5 мес.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.

### 20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации объекта

<b>капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощностью, 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 в обосновании инвестиций	В реестре типовой проектной документации отсутствуют аналогичные объекты.
Выводы экспертной организации	Представлено обоснование решения о невозможности применения типовой проектной документации ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство.
<b>21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) 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 оптимальны.
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования и не требуют оптимизации.
<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.
<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 принята в соответствии с нормативными требованиями.
Выводы экспертной организации	Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов возможна на стадии разработки проектной документации.

<b>24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства здания – 14,5 мес. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Сокращение сроков строительства жилого дома возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов, а также при определении особых условий (ресурсов, технологических методов и организации работ).
<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 представленной документации не отображена.
Выводы экспертной организации	Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.

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

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий, а также отвечают современному развитию строительных технологий. На стадии П необходимо учесть рекомендации, изложенные в выводах пункта 13 заключения.

Площадь участка, выделенная под строительство жилого дома, достаточна для размещения здания и недостаточна для благоустройства территории для нужд дома. Частично благоустройство выполнено за пределами участка. Представлено согласование благоустройства за границами отведенного участка. Объект капитального строительства размещен с учетом требований градостроительного плана в пятне разрешенной застройки.

**Выбор места размещения объекта капитального строительства может считаться оптимальным при условии строительства подъездных путей до участка.**

Сведения о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасадов, механизмов и оборудования в документации не представлены.

Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.

Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.

Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.

Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.

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

М.В. Федосеева

« 24 » июня 2024 г.



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

Сертификат: 4b114ec5c380193765e8dbebefc7b2a  
Владелец: Федосеева Марина Владимировна  
Действителен с 27-11-2023 по 19-02-2025  
Дата подписания: 24-06-2024 16:20:23