

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

## МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ В П. ОКТЯБРЬСКИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 29:18:100122:638

### I. Общие сведения об инвестиционном проекте

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

##### Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «Проект 29».

Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, просп. Троицкий, д. 63, офис 45б.

##### Застройщик

Администрация Устьянского муниципального округа Архангельской области.

Почтовый адрес: 165210, Архангельская область, Устьянский район, р.п. Октябрьский, ул. Комсомольская, д. 7.

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

Многоквартирный дом в п. Октябрьский, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:18:100122:638.

Вид работ – строительство.

##### Технико-экономические показатели дома:

Площадь участка	□ 3888 м <sup>2</sup> .
Площадь застройки	– 802,33 м <sup>2</sup> .
Этажность здания	– 6 этажа.
Количество этажей	– 5,6 этажей.
Строительный объем здания	□ 10579,70 м <sup>3</sup> ;
В том числе ниже отм. 0,000	– 236,6 м <sup>3</sup> .
Количество квартир	□ 50 шт.;
в том числе однокомнатных	– 15 шт.;
двухкомнатных	– 10 шт.;
трехкомнатных	– 24 шт.;
четырёхкомнатных	– 1 шт.
Площадь здания	– 3475,80 м <sup>2</sup> .
Общая площадь квартир	– 2694,66 м <sup>2</sup> .
Площадь квартир	– 2562,66 м <sup>2</sup> .
Расчетная электрическая нагрузка с зарядной станцией	□ 101,63 кВт.
Расчетный расход воды	– 36,22 м <sup>3</sup> /сут.
Расчетный расход стоков	– 36,22 м <sup>3</sup> /сут.
Расчетный расход тепла	– 0,36 Гкал/час.
Продолжительность строительства	– 10,0 мес.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 250 537.92 тыс. руб.
Сметная стоимость работ по укрупненным показателям в ценах на 01.01.2024 с учетом прогнозного индекса-дефлятора на период строительства до марта 2025 года	– 306 292.45 тыс. руб.

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

Техническое задание на выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций,

осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение договора предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многokвартирный дом в п. Октябрьский, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:18:100122:638» (приложение № 1 к договору от 26.02.2024 № 3А), подписанное Главой Устьянского муниципального округа Котловым С.А. и генеральным директором ООО «Проект 29» Ивановой Н.А.

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

Архангельская область.

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

Устьянский 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 20.05.2024 вход. № 476 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;

– договор от 21.05.2024 № 0120/103140-24 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций;

– письмо от 02.07.2024 вход. № 646 о продлении сроков оказания услуг по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций.

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:**

Бюджет субъекта Российской Федерации (Архангельской области) – 100 %.

#### **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 26.02.2024 № 3А, подписанный Главой Устьянского муниципального округа Котловым С.А. и генеральным директором ООО «Проект 29» Ивановой Н.А.

## 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 22 мая по 06 июня 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 – двухсекционный пятиэтажный с техническим подпольем и подвальным этажом. Максимальные размеры в осях – 46,670×18,34 м.</p> <p>Высота этажа – 2,8 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,8 м.</p> <p>Высоты помещений подвального этажа – 2,2 м.</p> <p>Предусмотрено 2 эвакуационных выхода из техподполья и один выход из подвального этажа.</p> <p>Помещение электрощитовой расположено на первом этаже жилого дома в пристройке вблизи входной группы.</p> <p>Помещения водомерного узла, теплового пункта, комната уборочного инвентаря расположены в подвальном этаже.</p> <p>Конструктивная система здания – стеновая, состоящая из железобетонных стен, безригельных плоских плит перекрытия и стен лестничной клетки (ядро жесткости). Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечиваются совместной работой стен, жесткого диска перекрытий и ядра жесткости лестничной клетки.</p> <p>Между секциями предусмотрен температурный шов.</p> <p>Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.</p> <p>Стены технического подполья, подвального этажа – монолитные железобетонные толщиной 200, 250 мм.</p> <p>Наружные ненесущие стены выше отметки 0,000 – кладка из газобетонных блоков D500 по ГОСТ 31360-2007 толщиной 250 мм на клеевом растворе; утеплителя из минеральной ваты теплопроводностью не более 0,039 Вт/(м·К); вентиляционного зазора 60 мм; отделочного слоя – навесная</p>	и
---	---	---

	<p>фасадная система из керамогранитных плит.</p> <p>Наружные несущие стены выше отметки 0,000 – железобетонные стены толщиной 250 мм на клеевом растворе; утеплителя из минеральной ваты теплопроводностью не более 0,039 Вт/(м · К); вентиляционного зазора 60 мм; отделочного слоя – навесная фасадная система из керамогранитных плит.</p> <p>Внутренние несущие стены надземных этажей – монолитные железобетонные, толщиной 250 мм.</p> <p>Стены лестничной клетки – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.</p> <p>Межквартирные перегородки – кладка из газобетонных блоков по ГОСТ 31360-2007 толщиной 250 мм на клеевом растворе с индексом изоляции воздушного шума не ниже <math>R_w=52</math>дБ.</p> <p>Межкомнатные перегородки – кладка из плит гипсовых пазогребневых по ГОСТ 6428-2018 толщиной 80 мм с индексом изоляции воздушного шума не ниже <math>R_w=41</math> дБ.</p> <p>Межкомнатные перегородки санузлов и ванных комнат – силикатная полнотелая перегородочная плита толщиной 70 мм по ГОСТ 379-2015 на клею (с индексом изоляции воздушного шума не ниже <math>R_w=43</math> дБ).</p> <p>Плиты перекрытия, плиты покрытия – монолитные железобетонные безригельные толщиной 200 мм.</p> <p>Предусмотрено утепление цокольного перекрытия и покрытия.</p> <p>Промежуточные площадки лестничной клетки – монолитные железобетонные.</p> <p>Лестницы – монолитные железобетонные марши.</p> <p>Крыша – плоская, с системой внутреннего водостока.</p> <p>Покрытие кровли – кровельный наплавляемый двухслойный гидроизоляционный ковер.</p> <p>Окна – из ПВХ-профилей по ГОСТ 30674-99.</p> <p>Двери – деревянные, металлические, противопожарные.</p> <p>Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции, связи.</p> <p>Теплоснабжение обеспечено подключением к тепловым сетям центрального теплоснабжения. Горячее водоснабжение обеспечено от централизованной сети теплоснабжения.</p> <p>Водоснабжение проектируемого дома предусмотрено от централизованной сети водопровода.</p> <p>Предусмотрена установка электрических плит.</p> <p>На период строительства объекта предусмотрены временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой. Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусмотрено с предприятий стройиндустрии.</p> <p>Степень огнестойкости – II.</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.</p> <p>Класс конструктивной пожарной опасности – С0.</p> <p>Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.</p> <p>Пожаробезопасные зоны для МГН расположены на площадках лестничных клеток.</p> <p>Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома.</p> <p>Наружное пожаротушение предусмотрено от двух проектируемых пожарных гидрантов, расположенных на проектируемой кольцевой сети противопожарного водопровода, запитанного от сети противопожарного</p>
--	--

водоснабжения соседнего участка с кадастровым номером 29:18:100122:636. Источником наружного противопожарного водоснабжения является ранее запроектированные два резервуара объемом 90 м<sup>3</sup> каждый, расположенных на участке с кадастровым номером 29:18:100122:636.

Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В.

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

Откорректированы общая площадь здания, общая площадь квартир.

Сведения об инженерно-геологических, гидрологических условиях приведены в соответствие с «Техническим отчетом по результатам инженерных изысканий для подготовки проектной документации обоснования инвестиций».

Ширины кухонь предусмотрены при угловом размещении оборудования – не менее 2,3 м, при однорядном размещении оборудования – 1,9 м.

Площадь однокомнатных квартир предусмотрена не менее 28 м<sup>2</sup>, двухкомнатных квартир - не менее 44 м<sup>2</sup>, трехкомнатных квартир - не менее 56 м<sup>2</sup>.

Ширина прихожей (передней) предусмотрена не менее 1,4 м.

Откорректированы требуемые индексы звукоизоляции межкомнатных перегородок.

Представлены технические условия от 03.07.2024 № 427/24/464-1УТК на присоединение к централизованным сетям водоснабжения, выданные ООО «ГК «УЛК».

Представлены технические условия от 03.07.2024 № 428/24/463-1УТК на присоединение к централизованным сетям хозяйственно-бытовой канализации, выданные ООО «ГК «УЛК».

Представлены технические условия от 03.07.2024 № 426/24/465-1УТК на присоединение к централизованным сетям теплоснабжения, выданные ООО «ГК «УЛК».

В части подраздела «Сети связи»:

– отражены трассы существующих и проектируемых выносимых кабелей связи;

– добавлены сведения по способу и протяженности прокладки проектируемых выносимых кабелей связи.

Подтверждено отсутствие в границах проектируемого строительства охранных зон ТП, ВЛ, нормативных и (или) установленных санитарно-защитных зон (санитарных разрывов) от существующих производственных объектов, стадиона и ГСК. ЗОУИТ отражены на ПЗУ ГЧ.

Раздел ООС дополнен:

– рекомендацией по проведению оценки воздействия выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от существующих гаражей для подтверждения достаточности санитарного разрыва до проектируемого дома и детских и спортивных площадок;

– информацией по организации отвода поверхностных вод приведена в соответствие с замечаниями по смежным разделам (ИОС, ПЗУ ГЧ, ПЗ);

– информацией в части КНС и СЗЗ КНС приведена в соответствие со смежными разделами, уточняется на стадии ПД, предварительно СЗЗ КНС – 15 м, отражена на ПЗУ ГЧ;

– рекомендацией учесть обращение с отходами обслуживания ВОС, фильтр-патронов на стадии ПД.

	<p>Проектом принято суммарно 6 контейнеров на 2 дома, из них 3 контейнера предусмотрено для раздельного накопления ТКО.</p> <p>Представлено письмо от 03.07.2024 № 4924 администрации Устьянского МО Архангельской области о том, что вывоз отходов от сноса аварийных многоквартирных домов и хозяйственных построек, расположенных на земельных участках 29:18:100122:510, 29:18:100122:638, 29:18:100122:637, 29:18:100122:24, 29:18:100122:406 будет осуществлен до начала строительства силами администрации Устьянского муниципального округа Архангельской области.</p> <p>Откорректирована расчетная нагрузка жилого дома, расчет выполнен для 50 проектируемых квартир, учтена нагрузка проектируемых насосных установок.</p> <p>На планах раздела ПЗУ отражены охранные зоны существующих ВЛ-0,4 кВ. Откорректирована трасса наружного освещения вдоль оси И жилого дома и на проезде между жилыми домами №1 и №2.</p> <p>Представлено письмо Администрации Устьянского МО Архангельской области №5205 от 17.07.2024г. о Соглашении о компенсации в денежной форме по выносу ВЛ-0,4кВ, проходящей вдоль ЗУ, предоставленный ПАО «Россети Северо-Запад».</p> <p>Раздел дополнен решениями по электроснабжению зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта.</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>На стадии ПД и ИИ в рамках инженерно-экологических изысканий выполнить замеры электромагнитного излучения (ЭМИ) по границе охранной зоны ВЛ-10кВ и в границах контура проектируемого здания и детских площадок, подтвердить отсутствие воздействия.</p> <p>На стадии ПД выполнить оценку достаточности разрыва от группы наземных гаражей на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия в соответствии с приложением 1 к таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и при необходимости предусмотреть мероприятия по снижению воздействия либо откорректировать благоустройство.</p> <p>Контейнерная площадка оборудуется в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.3684-21.</p> <p>На стадии разработки 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.</p> <p>Проект электроснабжения электроустановки Заявителя в части обеспечения учета электроэнергии согласовать с гарантирующим поставщиком.</p> <p>На стадии выполнения проектной документации представить от сетевой организации технические условия на независимое от жилого дома подключение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта</p> <p>Электроснабжение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта рекомендуется предусмотреть независимо от жилого дома по отдельным питающим линиям по представленным ТУ сетевой организации.</p>

## 14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства

<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Под строительство жилого дома выделен земельный участок с кадастровым номером 29:18:100122:638 площадью 3888 м<sup>2</sup>, расположенный по ул. Зеленой в р.п. Октябрьском Архангельской области.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).</p> <p>Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p> <p>Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объектов капитального строительства согласно градостроительному плану.</p> <p>Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.</p> <p>На участке расположены некапитальные и капитальные строения, снос которых будет выполнен до начала строительства силами и за счет средств администрации Устьянского муниципального округа. Представлено письмо от администрации Устьянского муниципального округа Архангельской области от 02.04.2024 № 2346, подписанное Главой Устьянского муниципального округа Котловым С.А.</p> <p>По участку проходят существующие сети связи ПАО «Ростелеком», подлежащие выносу.</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участках предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой.</p> <p>Участок обеспечен подъездными путями.</p> <p>На участке запроектированы автостоянки для хранения машин жильцов дома в количестве 10 машино-места, в том числе 1 машино-место для автотранспорта инвалидов, 1 машино-место для электромобилей.</p> <p>Предусмотрены места для размещения площадок для сушки белья, для отдыха, детской и спортивной площадок. Мусорные контейнеры расположены на существующей площадке за границами земельного участка.</p> <p>Предусмотрено озеленение участка газоном, посадкой кустарников.</p> <p>Отвод дождевых стоков с территории автостоянок и проездов предусмотрен в проектируемую сеть ливневой канализации.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Представлено письмо администрации Устьянского муниципального округа Архангельской области от 26.06.2024 № 4733 с согласованием расположения спортивной площадки на расстоянии не менее 10 м от окон жилых домов, подписанное Главой Устьянского муниципального округа Котловым С.А.</p> <p>Изменено расположение площадок благоустройства.</p> <p>Предусмотрено ограждение спортивной площадки.</p> <p>Отметки входной группы на плане организации рельефа приведены в соответствии планам в разделе КР.</p> <p>Предусмотрено сопряжение проектируемого проезда на территорию жилого дома с существующим проездом.</p> <p>Предусмотрено 1 машино-место с заправочной станцией для электромобиля.</p>
--	---

	<p>Предусмотрен демонтаж временного проезда необходимого для обеспечения подъездными путями жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 29:18:100122:638 в период строительства проектируемого жилого дома</p> <p>Предусмотрено укрепление существующих водоотводных канав шпунтовым деревянным креплением на распорке.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Размещение объектов капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство выполнено за пределами участков. Представлено согласование от 17.07.2024 схемы планировочной организации земельного участка Главой администрации Устьянского муниципального округа Котловым С.А.</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 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, жилые комнаты, кухню/кухню-нишу, отдельные (совмещенные в однокомнатных квартирах) санитарные узлы. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,55 м.</p> <p>Площадь жилых комнат составляет 8,76-20,45 м<sup>2</sup>, кухонь – 5,9-9,96 м<sup>2</sup>.</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 отвечают современному развитию строительных технологий.</p>
<p><b>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</b></p>	



<b>природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществление строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Предполагаемая стоимость строительства объекта определена на основании данных, представленных заказчиком в лице главы Устьянского муниципального округа С.А. Котловым (Согласование обоснования инвестиций) и составляет 250 537,92 тыс. рублей.</p> <p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (УНЦС).</p> <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-2024;</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>Для определения НМЦК в уровне цен периода исполнения контракта использованы формулы (1) и (2), приведенных в пунктах 18 и 19 и положений пункта 16 Приказ Минстроя РФ от 21.08.2023 № 604/пр.</p> <p>Сроки строительства объекта: январь 2025 года – сентябрь 2026 года.</p> <p>Для расчета стоимости строительства на дату окончания производства работ применены индексы фактической инфляции, рассчитанные по данным Росстата РФ для Архангельской области (кроме Ненецкого автономного округа), а также прогнозный индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 22 сентября 2023 года.</p> <p>Индексы фактической и прогнозной инфляции согласованы Заказчиком.</p> <p>В текущем уровне цен определены следующие затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стоимость технологических присоединений;</li> <li>- подготовительные работы;</li> <li>- компенсационное озеленение;</li> <li>- вынос сетей связи;</li> <li>- монтаж зарядной станции для электромобилей;</li> <li>- демонтаж временной дороги.</li> </ul> <p>Расчетная стоимость строительства объекта по укрупненным показателям составила 306 292,45 тыс. руб. (с НДС 20%).</p> <p>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.
<b>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</b>	
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	Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов,

экспертной организации	художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.
------------------------	--

**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 от 05.02.2024 № РФ-29-4-24-2-01-2024-0007-0 земельного участка с кадастровым номером 29:18:100122:638 площадью 3888 м<sup>2</sup>.</p> <p>Технический отчет по результатам инженерных изысканий для подготовки проектной документации обоснования инвестиций, выполненный ООО «МОСТСЕРВИС» в 2023 году (шифр 211.23.МС-ИИ).</p> <p>Технические условия от 22.06.2023 № АРХ-01688-Э-В/23-001 для присоединения к электрическим сетям, выданные производственным отделением Вельские электрические сети Архангельского филиала ПАО «Россети Северо-Запад».</p> <p>Технические условия от 03.07.2024 №24/464-1 УТК на присоединение к водопроводным сетям, выданные ООО «ГК «УЛК».</p> <p>Технические условия от 03.07.2024 №24/463-1 УТК на присоединение к канализационным сетям, выданные ООО «ГК «УЛК».</p> <p>Технические условия от 03.07.2024 №24/465-1 УТК на присоединение к тепловым сетям, выданные ООО «ГК «УЛК».</p> <p>Письмо администрации Устьянского муниципального округа Архангельской области от 29.05.2023 № 3798, подписанное Главой Устьянского муниципального округа Котловым С.А., об отсутствии ливневой канализации.</p> <p>Письмо без номера ПАО «Ростелеком» от 02.06.2022, подписанное менеджером группы обслуживания Архангельского филиала Кузиной Т.В., об отсутствии проводного радиовещания.</p> <p>Письмо от 15.11.2022 № 5/1-05-INDN-Исх-00089/22, подписанное руководителем технического отдела Архангельского РО СЗФ ПАО «Мегафон» Новожиловым К.В., о покрытии мобильной связи.</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, достаточны для разработки проектной документации.

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

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Общая продолжительность строительства здания – 10 месяцев.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Откорректирован расчет кадров и взаимосвязанные расчеты в соответствии с принятой предельной стоимостью СМР и откорректированной продолжительностью строительства.</p> <p>Откорректирован расчет количества прожекторов согласно нормативным значениям средней освещенности участков строительства.</p> <p>Для строительства дома принят один кран КБ-403, откорректирован расчет потребности в электроэнергии.</p>
Выводы экспертной организации	Срок продолжительности строительства жилого дома оптимальный.
<p><b>20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации объекта 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></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки документации с соблюдением требований по минимальным площадям 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.
<p><b>21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиально архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений)</b></p>	
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.
<p><b>22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании	Технологическое оборудование в проекте не применяется.

инвестиций	
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 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 зданий – 10 месяцев. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Расчет продолжительности строительства соответствует требованиям действующих нормативных документов.
<b>25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных этапов</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.
Выводы экспертной организации	Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.

#### **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.

На стадии разработки 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.

На стадии выполнения проектной документации представить от сетевой организации технические условия на независимое от жилого дома подключение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта

Электроснабжение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта рекомендуется предусмотреть независимо от жилого дома по отдельным питающим линиям по представленным ТУ сетевой организации.

Размещение объектов капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство выполнено за пределами участков. Представлено согласование от 17.07.2024 схемы планировочной организации земельного участка Главой администрации Устьянского муниципального округа Котловым С.А.

На стадии ПД и ИИ в рамках инженерно-экологических изысканий выполнить замеры электромагнитного излучения (ЭМИ) по границе охранной зоны ВЛ-10кВ и в границах контура проектируемого здания и детских площадок, подтвердить отсутствие воздействия.

На стадии ПД выполнить оценку достаточности разрыва от группы наземных гаражей на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия в соответствии с приложением 1 к таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и при необходимости предусмотреть мероприятия по снижению воздействия либо откорректировать благоустройство.

Контейнерная площадка оборудуется в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.3684-21.

Основные архитектурно-художественные, технологические, 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.

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

Срок продолжительности строительства соответствует нормативным данным.

Расчет продолжительности строительства соответствует требованиям действующих нормативных документов.

Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования.

Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов возможна на стадии разработки проектной документации.

Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.

Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.

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

О.А. Смирнова

«19» июля 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: 19-07-2024 15:54:13