

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПО ПР. ЛЕНИНГРАДСКИЙ - ПЕР. КОНЕЦГОРСКИЙ В ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ОКРУГЕ ВАРАВИНО-ФАКТОРИЯ Г. АРХАНГЕЛЬСКА (ДОМ 7)

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «РК-ИНВЕСТ».

Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, просп. Троицкий, д. 95, корп. 1, пом. 804.

Застройщик

Департамент транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск».

Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, просп. Троицкий, д. 60.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный дом по пр. Ленинградский - пер. Конецгорский в территориальном округе Варавино-Фактория г. Архангельска (дом 7).

Вид работ – строительство.

Технико-экономические показатели дома:

Площадь участка	□ 62150,0 м ² .
Площадь благоустраиваемого участка	– 12272,20 м ² .
Площадь застройки	– 1857,30 м ² .
Этажность здания	– 9 этажа.
Количество этажей	– 9, 10 этажей.
Строительный объем здания	□ 48490,58 м ³ ;
в том числе ниже отм. 0,000	– 80,72 м ³ .
Количество квартир	□ 215 шт.;
в том числе однокомнатных	– 53 шт.;
двухкомнатных	– 90 шт.;
трехкомнатных	– 71 шт.;
четырёхкомнатных	– 1 шт.
Площадь здания	– 14844,93 м ² .
Общая площадь квартир	– 11613,22 м ² .
Площадь квартир	– 11275,30 м ² .
Жилая площадь квартир	– 6257,56 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 347,10 кВт.
Расчетный расход воды	– 114,48 м ³ /сут.
Расчетный расход стоков	– 101,52 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 841,30 кВт.
Расчетный расход газа	– 22,80 м ³ /ч.
Продолжительность строительства	– 13,5 мес.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 1 118 310,77 тыс. руб.
Сметная стоимость работ по укрупненным показателям в ценах 2024 года с учетом прогнозного индекса-дефлятора	

на период строительства до декабря 2026 года

– 1 391 762,10 тыс. руб.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Техническое задание на разработку 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 (приложение № 1 к муниципальному контракту от 28 марта 2024 года № 4-С), подписанное исполняющим обязанности директора департамента Шемелиным М.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Техническое задание на разработку 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 (приложение № 1 к договору подряда от 29.03.2024 № 1-п), подписанное индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н. и генеральным директором ООО «РК-Инвест» Кузьмичевым А.А.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Муниципальное образование «Город Архангельск».

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:

– заявление от 23.04.2024 вход. № 407 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 24.04.2024 № 0096/100260-24 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций;

– письмо от 24.06.2024 вход. № 615 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 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:

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 28.03.2024 № 4-С, подписанный исполняющим обязанности директора департамента Шемелиным М.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Договор подряда от 29.03.2024 № 1-п, подписанный индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н. и генеральным директором ООО «РК-ИНВЕСТ» Кузьмичевым А.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 02 по 17 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 – девятиэтажный, трехсекционный, с техническим подпольем и подвалом, расположенным под частью здания, прямоугольной формы в плане.</p> <p>Максимальные размеры в осях – 109,975×15,00 м.</p> <p>Высота 1-8-го этажа – 3,0 м. Высота 9-го этажа – 3,46 м.</p> <p>Высота жилых помещений 1-8-го этажа – 2,72 м. Высота жилых помещений 9-го этажа – 3,18 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,80 м.</p> <p>В техническом подполье расположено помещение для прокладки инженерных коммуникаций.</p> <p>Высота подвальных помещений – 2,17 м.</p> <p>В подвальном этаже предусмотрены помещения водомерного узла, комната</p>

	<p>уборочного инвентаря.</p> <p>Предусмотрено пять эвакуационных выходов из подвального этажа и технического подполья непосредственного наружу и 2 эвакуационного выхода в соседние секции.</p> <p>Электрощитовая предусмотрена вблизи входной группы второй секции.</p> <p>Автономный источник теплоснабжения отделяется от смежных помещений противопожарными стенами 2-го типа и противопожарным перекрытием 3-го типа. В помещении АИТ предусмотрены легкобросываемые конструкции и противопожарные мероприятия в соответствии с нормативными документами по пожарной безопасности для газовых котельных.</p> <p>Конструктивная система здания – каркасно-стенная, состоящая из монолитных железобетонных стен, пилонов, монолитных плит перекрытия и стен лестничной клетки (ядро жесткости). Прочность и устойчивость здания обеспечивается совместной работой стен, связанных жесткими дисками перекрытий. Между секциями предусмотрен температурный шов.</p> <p>Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.</p> <p>Стены технического подполья и подвального этажа – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса В35.</p> <p>Наружные стены здания – многослойные несущие монолитные железобетонные и не несущие из газосиликатных блоков, поэтажно опирающиеся на перекрытия. В наружных стенах предусмотрен минераловатный утеплитель и облицовка вентилируемым навесным фасадом.</p> <p>Наружные несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса В35.</p> <p>Наружные не несущие стены – из газосиликатных блоков по ГОСТ 31360-2007 толщиной 200 мм.</p> <p>Внутренние несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 200 мм и 250 мм из бетона класса В35.</p> <p>Несущие пилоны – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса В35.</p> <p>Межквартирные перегородки – из газосиликатных блоков толщиной 250 мм.</p> <p>Межкомнатные перегородки – из гипсокартонных листов на стальном каркасе толщиной 75 мм с заполнением минераловатными плитами. В помещениях с влажным режимом предусмотрены влагостойкие гипсокартонные листы.</p> <p>Вентиляционные каналы приняты из оцинкованной стали с облицовкой газосиликатными блоками.</p> <p>Плиты перекрытия, плиты покрытия – монолитные железобетонные толщиной 220 мм из бетона класса В35. По периметру плит перекрытий предусмотрены термовкладыши из экструдированного пенополистирола.</p> <p>Стены лестничной клетки, шахта лифта – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса В35.</p> <p>Лестницы – из сборных железобетонных маршей по серии 1.151.1-7 выпуск 7 и из монолитного железобетона.</p> <p>Промежуточные лестничные площадки – монолитные железобетонные толщиной 160 мм из бетона класса В35.</p> <p>Кровля здания – плоская с системой внутреннего водостока.</p> <p>Покрытие кровли – из наплавливаемых двухслойных материалов.</p> <p>Утепление цокольного перекрытия предусмотрено плитами экструдированного пенополистирола толщиной 200 мм.</p> <p>Утепление кровли предусмотрено плитами экструдированного</p>
--	---

пенополистирола толщиной 200 мм.
 Окна и балконные двери – из ПВХ-профилей.
 Двери – деревянные, металлические, противопожарные.
 Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, вентиляции и связи.
 Степень огнестойкости – II.
 Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.
 Класс конструктивной пожарной опасности – С0.
 Эвакуация из каждой секции осуществляется по лестничной клетке типа Л1.
 Выход на кровлю запроектирован непосредственно из лестничных клеток.
 Техническое подполье разделено противопожарными стенами посекционно.
 Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствует принятой степени огнестойкости здания.
 На каждом этаже на площадках лестничных клеток запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН.
 Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома.
 Класс энергетической эффективности объекта не ниже – В.

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

Раздел «Пояснительная записка»

Представлен топографический план, выданный Департаментом градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск». Откорректирован строительный объем согласно планам.
 Раздел ПЗ дополнен перечнем жилых помещений, подлежащих расселению.
 Раздел дополнен сведениями о расчетном расходе газа.

Раздел «Основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения»

Текстовая часть приведена в соответствие с графической частью раздела КР: уточнено количество секций, представлены сведения о подвальном этаже, в котором предусмотрены водомерный узел и комната уборочного инвентаря, уточнено количество эвакуационных выходов из технического подполья и подвального этажа.

Документация дополнена сведениями о необходимости устройства экранного ограждения балконов с учетом требований ГОСТ 25772-2021.

Представлены расчеты инсоляции квартир с учетом затенения от соседних зданий.

Раздел «Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения»

Указан габарит деформационного шва между секциями 250 мм.

Представлено описание наружных несущих стен, пилонов, внутренних несущих стен.

Указаны двери с пределом огнестойкости EI30 в техническом подполье.

Представлено описание площадок лестничных клеток – из монолитного железобетона.

Между лифтовой шахтой и конструкция предусмотрен акустический шов шириной 40 мм.

Раздел дополнен сведениями о площадях балконов.

Уточнены площади квартир.

Исключено расположения кухни над жилой комнатой.

Указаны пожаробезопасные зоны для МГН.

Уточнены уклоны пандусов.

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

Система электроснабжения

Предусмотрен перенос помещения электрощитовой в среднюю секцию жилого дома, откорректированы планы в разделе КР.

Предусмотрено наружное освещение проектируемого тротуара вдоль оси «А» жилого дома, внесены изменения в сводный план сетей раздела ПЗУ.

Раздел ИОС дополнен решениями по электроснабжению зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта, предусматриваемой на проектируемой стоянке автомобилей жилого дома (5 машино-мест с расчетной нагрузкой 39,6 кВт).

В текстовой части раздела ИОС представлен расчет нагрузки жилого дома: (без учета зарядной сервисной инфраструктуры и с учетом зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта).

Системы водоснабжения и водоотведения

Представлено письмо Департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры от 17.06.2024 № 17-14/3376.

Представлены письма ООО «РВК-Архангельск» от 17.06.2024 № И.АР-17062024-030, от 20.06.2023 № И.АР 20062023-040.

Представлены технические условия подключения к системе ливневой канализации от 03.05.2024 №529, выданные МУП «Городское благоустройство».

Сети связи

Дополнены сведения по сети Интернет; по установке трех ТВ антенн.

Представлено письмо ПАО «Ростелеком» от 07.06.2024 № 0201/05/2191/24.

Раздел «Мероприятия по охране окружающей среды»

Уточнено расположение объекта относительно зон с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ), отображено на ПЗУ ГЧ.

Информация по организации отвода поверхностных и хозяйственно-бытовых вод приведена в соответствие.

Раздел дополнен рекомендацией по организации строительного водоотлива на стадии разработки проектной документации. Дополнительно, в ответах представлено: «В случае выявления на стадии подготовки проектной документации в ходе проведения инженерных изысканий обводненного понижения рельефа будут проведены дополнительные гидрогеологические обследования территории».

Раздел дополнен рекомендацией по проведению оценки воздействия выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от проектируемых автостоянок проектируемого дома № 7 и стоянок от соседнего проектируемого дома № 1, и при необходимости предусмотреть мероприятия по снижению воздействия либо откорректировать благоустройство.

Расчеты обоснования количества контейнеров в разделе ООС откорректированы в части изменения количества проживающих.

По СЗЗ котельной дополнено по тексту ПЗУ.ТЧ-3 и на ПЗУ ГЧ5:

	<p>«нормативная СЗЗ 100 м, СЗЗ подлежит установлению (уменьшению) на этапе разработки ПД»).</p> <p>Внесены изменения в части высоты этажей.</p> <p>Раздел «Проект задания на проектирование»</p> <p>Раздел дополнен наименованием и адресом (местом нахождения) объекта.</p> <p>Уточнены технико-экономические показатели в соответствии с откорректированной документацией.</p> <p>Указана сумма в соответствии с «Согласованием обоснования инвестиций», подписанное директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» Шемелиным М.А.</p> <p>Раздел ПЗП согласован директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» Шемелиным М.А.</p>	на
<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 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 техническим условиям сетевой организации.</p> <p>На этапе разработки проектной документации предоставить подтверждение о выполнении дополнительных требований (реализации инвестиционных программ) для обеспечения технологического присоединения к инженерным сетям.</p> <p>На этапе разработки проектной документации по проектируемой котельной выполнить установление (уменьшение) санитарно-защитной зоны.</p> <p>В случае необходимости по результатам изысканий выполнить полевое рекогносцировочное гидрологическое обследования территории до начала разработки проектной документации (в период инженерных изысканий).</p> <p>Обследование выполнить в весенне-осенний период, до установления снежного покрова.</p>	
<p>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</p>		
<p>Информация, содержащаяся</p>	<p>Под строительство жилого дома выделен земельный участок с кадастровым номером 29:22:073005:118 площадью 62150 м², расположенный на</p>	

в обосновании инвестиций	<p>пересечении пер. Конецгорского и просп. Ленинградского в г. Архангельске. Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне (О1).</p> <p>Многоэтажная жилая застройка относится к условно-разрешенным видам земельного участка. Представлено распоряжение Главы городского округа «Архангельск» Морева Д.А. от 31.03.2023 № 1643р о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. 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>Участок свободен от застройки и существующих сетей. До начала строительства предусмотрена вырубка кустарника, выторфовка и осушение территории земельного участка с последующей подсыпкой.</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 87 машино-места, в том числе 9 машино-место для автотранспорта инвалидов и 5 машино-мест для электромобилей.</p> <p>Предусмотрены места для размещения детской и спортивной площадок, для отдыха взрослых, площадка для хозяйственных целей, площадка для ТБО.</p> <p>Предусмотрено озеленение участка газоном, посадкой кустарников и лиственных деревьев.</p> <p>Отвод дождевых и талых вод с прилегающей территории предусмотрен в ливневую канализацию.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Представлено распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 31.03.2023 № 1643р о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.</p> <p>Из мероприятий по подготовке территории исключено снятие растительного грунта.</p> <p>Исключен объем снятого растительного грунта из ведомости объемов земляных масс.</p> <p>Указана толщина подсыпки после выторфовки до 5,07 м.</p> <p>Предусмотрено резиновое покрытие детской площадки.</p> <p>Количество жителей принято по откорректированной площади квартир.</p> <p>Принято 87 машино-мест, в том числе 9 машино-мест для МГН (в том числе 5 специализированных машино-мест) и 5 машино-мест для электромобилей.</p> <p>Представлены письмо № 043/8506/043-23 от 26.06.2024, письмо № 17-14/3674 от 01.07.2024.</p> <p>Даны указания по расчету выбросов на стадии ПД.</p> <p>Ширина проходной части тротуара около входов в здание принято не менее 2</p>
--------------------------	---

	<p>м. Площадка ТБО перенесена, расстояние до наиболее удаленного подъезда не более 50 м. Раздел дополнен сведениями об устройстве навеса и ограждения ГРПШ.</p>
Выводы экспертной организации	<p>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 участка. Представлено согласование плана земельного участка департаментом градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск» 26.06.2024 № 043/8506/043-23, подписанное директором департамента Писаренко Е.В., согласование плана благоустройства, в том числе за пределами земельного участка департаментом транспорта, строительства и городской инфраструктуры от 01.07.2024 № 17-14/3674, подписанное директором департамента Шемелиным М.А.</p>
<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</p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Архитектура здания – стандартная. Примененные строительные и отделочные материалы являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях. Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет). Набор помещений квартир включает в себя: прихожую, жилые комнаты, кухню/кухню-нишу, отдельные (совмещенные в однокомнатных квартирах) санитарные узлы. Все комнаты предусмотрены непроходными. Высота помещений квартир в чистоте – 2,7 м. Площадь жилых комнат составляет 8,04 – 22,76 м², кухня/кухонь-ниш – 5,40-13,45 м². В квартирах предусмотрены балконы. Тип жилых домов и квартир по уровню комфорта – муниципальный. Квартиры запроектированы исходя из условий заселения их одной семьей. Квартиры, предназначенные для проживания людей с ограниченными возможностями, не предусмотрены.</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>16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объектов капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив цен строительства для объекта капитального строительства, аналогичного назначения, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупне</p>	

<p>нормативов цены строительства - с учетом документально подтвержденных сведений инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объема капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощностью природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществление строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства, согласованная директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры Администрации городского округа «Город Архангельск» Шемелиным М. А. – 1 118 310,77 тыс. руб.</p> <p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Строительство многоквартирных домов по пр. Ленинградский - пер. Конецгорский в территориальном округе Варавино-Фактория г. Архангельска (дом 7)» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2024) в соответствии с методикой разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядок их утверждения, утвержденная приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 29.05.2019 № 314/пр.</p> <p>Сроки реализации объекта: январь 2025 года – декабрь 2026 года, продолжительностью 24 месяца.</p> <p>Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на декабрь 2026 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 22 сентября 2023 года.</p> <p>В расчете по укрупненным нормативам цены дополнительно учтены укрупненные расчеты стоимости отдельных видов затрат, не учтенных в ресурсно-технологической модели (использованной для расчета укрупненных нормативов цены строительства), а также затрат на реализацию решений (мероприятий), измененных по сравнению с указанной ресурсно-технологической моделью.</p> <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Строительство многоквартирных домов по пр. Ленинградский - пер. Конецгорский в территориальном округе Варавино-Фактория г. Архангельска (дом 7)» по укрупненным показателям по состоянию на декабрь 2026 года составила 1 391 762,10 тыс. руб.</p> <p>Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам и укрупненным расчетам стоимости отдельных видов затрат приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.</p>
<p>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</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</p>	<p>Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов,</p>

экспертной организации	художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в документации 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 21.07.2023 № РФ-29-3-01-0-00-2023-4727 земельного участка с кадастровым номером 29:22:073005:118 площадью 62150 м².</p> <p>Распоряжение Главы городского округа «Архангельск» Морева Д.А. от 31.03.2023 № 1643р о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.</p> <p>Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации, выполненный ООО «Геоизыскания» в 2023 году (шифр 202023-1209-ИГИ).</p> <p>Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации, выполненный ООО «Геоизыскания» в 2023 году (шифр 202023-1209-ИГДИ).</p> <p>Письмо департамента строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 11.06.2024 № 17-14/3271 с картографическими материалами на земельный участок, подписанное директором департамента Шемелиным М.А.</p> <p>Письмо ООО «Архангельская сетевая компания» от 28.09.2023 № 652 о выдаче предварительных технических условий для строительства многоквартирных домов и о стоимости технологического присоединения» (с приложением), подписанное директором ООО «АСК» Истоминым С.В.</p> <p>Технические условия на наружное освещение от 19.04.2024 № 647/04, выданные МУП «Горсвет» городского округа г. Архангельск.</p> <p>Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 17.06.2024 № И.АР-17062024-030 с дополнительными сведениями о возможности подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, подписанное и.о. главного инженера Неумоиным А.В.</p> <p>Письмо департамента городского хозяйства администрации городского округа «Город Архангельск» от 09.11.2023 № 16-05/03-11426 о том, что реконструкция сетей водоснабжения и водоотведения округа Варавино-Фактория внесены в инвестиционную программу до 2025 года, подписанное директором департамента Ганущенко А.В.</p> <p>Технические условия подключения к системе ливневой канализации от 03.05.2024 № 529, выданные МУП «Городское благоустройство».</p> <p>Письмо ООО «Газпром газораспределение Архангельск» от 15.04.2024 № МВ-0707/1757 о мероприятиях по технологическому присоединению сети газораспределения, подписанное главным инженером – первым заместителем генерального директора Верещагиным М.А.</p>
---	--

	<p>Технические условия от 02.04.2024 № 01/17/8292/24 на подключение (технологическое присоединение) объекта к сетям электросвязи, выданные ПАО «Ростелеком».</p> <p>Письмо РУФСБ России от 15.01.2024 № 82/19-82 о согласовании строительства семи многоквартирных домов на земельном участке с кадастровым номером 29:22:073005:118, подписанное первым заместителем начальника регионального управления Власовым Д.В.</p> <p>Письмо ПАО «Ростелеком» от 07.06.2024 № 0201/05/2191/24 о проектно-сметном расчете затрат на строительство оптических сетей связи по объекту (актуальность расчета затрат действует до 31.12.2024), подписанное руководителем группы по работе с застройщиками и управляющими компаниями Абакумовой Е.Н.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.</p> <p>До начала разработки проектной документации получить новый ГПЗУ с исправлением ошибки в части указания санитарно-защитной зоны.</p>
19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Общая продолжительность строительства здания – 13,5 мес.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Уточнено количество и наименования основных строительных машин, откорректированы расчеты прожекторов и потребности в электроэнергии. Внесены изменения в расчет продолжительности строительства в соответствии с откорректированной общей площадью квартир.</p>
Выводы экспертной организации	Срок продолжительности строительства жилого дома оптимальный.
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	
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.
21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиально архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений)	
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.
22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Технологическое оборудование в проекте не применяется.
Выводы экспертной организации	Технологическое оборудование в проекте не применяется. Предмет оценки отсутствует.
23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных отделочных материалов	
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.
24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства зданий – 13,5 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.
25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов	
Информация,	Возможность сокращения стоимости строительства в представленной

содержащаяся в обосновании инвестиций	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.

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 техническим условиям сетевой организации.

На этапе разработки проектной документации предоставить подтверждение о выполнении дополнительных требований (реализации инвестиционных программ) для обеспечения технологического присоединения к инженерным сетям.

На этапе разработки проектной документации по проектируемой котельной выполнить установление (уменьшение) санитарно-защитной зоны.

В случае необходимости по результатам изысканий выполнить полевое рекогносцировочное гидрологическое обследование территории до начала разработки проектной документации (в период инженерных изысканий). Обследование выполнить в весенне-осенний период, до установления снежного покрова.

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 участка. Представлено согласование плана земельного участка департаментом градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск» 26.06.2024 № 043/8506/043-23, подписанное директором департамента Писаренко Е.В., согласование плана благоустройства, в том числе за пределами земельного участка департаментом транспорта, строительства и городской инфраструктуры от 01.07.2024 № 17-14/3674, подписанное директором департамента Шемелиным М.А.

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.

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

До начала разработки проектной документации получить новый ГПЗУ с исправлением ошибки в части указания санитарно-защитной зоны.

Срок продолжительности строительства жилого дома оптимальный.

Сокращение сроков строительства жилого дома возможно на стадии проектной

документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов.

Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования.

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

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»

О.А. Смирнова

«12» 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: 12-07-2024 14:56:35