

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

## МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ПО УЛ. КАЛИНИНА, Д.23 В РП. УРДОМА ЛЕНСКОГО РАЙОНА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

### I. Общие сведения об инвестиционном проекте

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

##### Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙПРОГРЕСС».

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

##### Застройщик

Администрация муниципального образования «Урдомское».

Почтовый адрес: 165720, Архангельская область, Ленский район, рп. Урдома, ул. Вычегодская, д. 43.

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

Многоквартирный жилой дом по ул. Калинина, д.23 в рп. Урдома Ленского района Архангельской области.

Вид работ – строительство.

##### Технико-экономические показатели дома:

Площадь участка	□ 22750,0 м <sup>2</sup> .
Площадь застройки	– 1721,0 м <sup>2</sup> .
Этажность здания	– 3 этажей.
Количество этажей	– 3, 4 этажей.
Строительный объем здания	□ подлежит уточнению;
в том числе ниже отм. 0,000	– подлежит уточнению.
Количество квартир	□ 61 шт.;
в том числе однокомнатных квартир	– 10 шт.;
двухкомнатных	– подлежит уточнению.;
трехкомнатных	– подлежит уточнению;
четырёхкомнатных	– 1 шт.
Площадь здания	– подлежит уточнению.
Общая площадь квартир	– подлежит уточнению.
Площадь квартир	– подлежит уточнению.
Расчетная электрическая нагрузка	□ подлежит уточнению.
Расчетный расход воды	– подлежит уточнению.
Расчетный расход стоков	– подлежит уточнению.
Расчетный расход тепла	– подлежит уточнению.
Расчетный расход газа	– подлежит уточнению.
Продолжительность строительства	– подлежит уточнению.
Сметная стоимость строительства в текущих ценах	– подлежит уточнению.

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

Техническое задание без номера и даты на выполнение комплекса работ по подготовке документации для проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций на проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства,

подписанное Главой муниципального образования «Урдомское» Якимовым С.И. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

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

Архангельская область.

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

Муниципальное образование «Урдомское».

**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 26.04.2024 вход. № 431 о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционные проекты по созданию объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов, предметом которых является одновременное выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, подписанное генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.;

– договор от 27.04.2024 № 0102/100782-24 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Смирновой О.А. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.;

– письмо от 11.06.2024 вход. № 566 о продлении сроков оказания услуг по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанное генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

Перечень представленных документов:

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

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

Не определен.

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

Собственные средства не используются.

**10. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать:**

**имени застройщика, технического заказчика:**

Договор от 20.02.2023 № 09/2023, подписанный Главой муниципального образования «Урдомское» Якимовым С.И. и генеральным директором ООО «Домострой» Козловым А.С.

Дополнительное соглашение без даты №1 о правопреемнике ООО «Домострой» – ООО «Стройпрогресс», подписанное Главой муниципального образования «Урдомское» Якимовым С.И. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

**II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций****11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:**

Публичное обсуждение обоснования инвестиций проводилось путем размещения на официальном сайте ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» в период с 27 апреля по 12 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 – восьмисекционный трехэтажный с техническим этажом и техническим подпольем. Максимальные размеры в осях – 12,6×114,90 м.</p> <p>Высота этажа – 2,8 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,8 м.</p> <p>Высота технических помещений, расположенных в техническом этаже – 1,80 м.</p> <p>Предусмотрено 2 эвакуационных выхода и 1 аварийный выход из техподполья.</p> <p>Расположение помещения электрощитовой подлежит уточнению.</p> <p>Помещение водомерного узла расположены в техническом этаже.</p> <p>Помещение комнаты уборочного инвентаря расположено на первом этаже.</p> <p>Конструктивная схема здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытий.</p> <p>Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.</p> <p>Стены технического подполья и подвального этажа – из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13579-78*.</p> <p>Наружные стены здания – кирпичные общей толщиной 690 мм, состоящие из наружного и внутреннего слоев из кирпичной кладки с утеплителем и воздушным неветилируемым зазором 40 мм между ними, соединенных гибкими связями.</p> <p>В качестве утеплителя применяются плиты группы горючести НГ.</p> <p>Внутренний несущий слой кирпичной кладки выполняется толщиной 380 мм</p>
---	--

	<p>из силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015.</p> <p>Наружный слой кладки толщиной 120 мм выполняется из силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУЛПу М150/Ф50/1.6 по ГОСТ 379-2015 с утолщенной наружной стенкой не менее 20 мм, поэтажно опирается на керамзитобетонные балки в уровне перекрытий и соединяется с внутренним слоем кладки гибкими связями БПА.</p> <p>Внутренние стены толщиной 380 мм предусмотрены из силикатного утолщенного кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015.</p> <p>Вентиляционные каналы в стенах выполняются из силикатного утолщенного кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015; вентиляционные каналы в стенах выше уровня чердачного перекрытия – из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250×120×65/1НФ/150/2.0/25 по ГОСТ 530-2012 с затиркой швов.</p> <p>Вытяжные каналы от бытовых газовых нагревательных приборов выполняются из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250×120×65/1НФ/150/2.0/25 по ГОСТ 530-2012 с затиркой швов.</p> <p>Межквартирные перегородки общей толщиной 200 мм выполняются из двух слоев гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм с заполнением из минераловатного утеплителя толщиной 40 мм группы горючести НГ.</p> <p>Межкомнатные перегородки из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм.</p> <p>Перегородки между санузлом и жилой комнатой одной квартиры предусмотрены из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250×120×65/1НФ/150/2.0/25.</p> <p>Материал перегородок технических помещений, межсекционных перегородок в техподполье, перегородок в санузлах, ванных комнатах подлежит уточнению.</p> <p>Лестницы:  – сборные ж/б марши и ступени;  – площадки – сборные железобетонные, монолитные по металлическим косоурам.</p> <p>Перекрытия сборные железобетонные многпустотные панели.</p> <p>Крыша предусмотрена плоская, неэксплуатируемая с внутренним организованным водостоком с кровельным ковром из наплавливаемых материалов с уклонообразующим слоем, ограждение кровли высотой не менее 1,2 м.</p> <p>Окна – стеклопакеты из ПВХ ГОСТ 30674-99; оконные блоки предусмотрены с применением систем безопасности для предотвращения открывания оконных блоков детьми и предупреждения случайного выпадения детей из окон.</p> <p>Двери - деревянные ГОСТ 475-2016, металлические ГОСТ31173-2016, ГОСТ Р 57327-2016.</p> <p>Предусмотрено утепление цокольного перекрытия и покрытия.</p> <p>Предусмотрена отмостка по периметру здания.</p> <p>Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, связи.</p> <p>Теплоснабжение и горячее водоснабжение подлежит уточнению.</p> <p>На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой. Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях</p>
--	---

	<p>предусмотрено с предприятий стройиндустрии.          Степень огнестойкости – II.          Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.          Класс конструктивной пожарной опасности – С0.          Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.          Пожаробезопасные зоны для МГН расположены на площадках лестничных клеток.          Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома.          Наружное пожаротушение предусмотрено от двух существующих пожарных гидрантов.          Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В.</p> <p>Изменения в документацию в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций не вносились.</p>
<p>Выводы          экспертной          организации</p>	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения <b>не соответствуют</b> требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий, ввиду замечаний, изложенных ниже.</p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u></p> <p><b>Раздел 1. Пояснительная записка</b></p> <p>1.1. Исходные данные дополнить реквизитами решения застройщика (согласования обоснования инвестиций) согласно подпункта «а» пункта 4 Приложения к Положению 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 одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 563 (далее – Требования к составу и содержанию обоснования инвестиций).</p> <p>1.2. Сведения о температуре воздуха наиболее холодной пятидневки привести в соответствие с СП 131.13330.2020.</p> <p>1.3. Уточнить/откорректировать количество двухкомнатных, трехкомнатных квартир. Привести в соответствие с планами и квартирограммой.</p> <p>1.4. Обосновать величину строительного объема ниже отметки 0,000, учесть требования пункта А.1.8 СП54.13330.2022.          Обосновать /откорректировать величину площади жилого здания, учесть требования пункта А.1.2 СП 54.13330.2022.</p> <p>1.5. Подраздел 2 дополнить сведениями об основных критериях и обоснованием оптимальности выбора площадки для размещения объекта капитального строительства, в том числе с учетом результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки обоснования инвестиций,</p>

экологических, техногенных, логистических рисков и рисков ресурсного обеспечения строительства согласно подпункту «б» пункта 4 Требований к содержанию обоснования инвестиций.

1.6. Задание на разработку обоснования инвестиций, дополнительные соглашения к договору должны содержать дату согласно требованиям ГОСТ 7.0.97-2016.

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

3.1. Указать высоту технического этажа, дать описание в текстовой части.

3.2. Высоту технического подполья откорректировать (как вариант, в чистоте).

3.3. Выполнить требования пунктов 9.1, 9.2 СП 15.13330.2020.

3.4. Предусмотреть мероприятия по обеспечению безопасности в соответствии с требованиями пункта 6.4.8, 6.4.9 СП 54.13330.2022.

### **Раздел 4. Конструктивные решения**

4.1. Предусмотреть устройство температурных швов в стенах в соответствии с требованиями пункта 9.85 СП 15.13330.2020.

4.2. Предусмотреть ширины совмещенных санузлов, санузлов с учетом требований пункта 6.1.13 СП 31-107-2004 и учетом отделки.

4.3. Указать габариты помещений.

4.4. Указать в примечаниях сведения от принятой отделке. Пояснить указанные размеры приняты ли с учетом или без учета отделки. Также привести пояснения по расчету площадей помещений.

4.5. Предусмотреть ширину кухонь в соответствии с требованиями пункта 6.1.13 СП 31-107-2004.

4.6. Указать ширину прихожей с учетом требований пунктов 6.1.13, 6.1.17 СП 31-107-2004, учесть отделку.

4.7. Пояснить является ли воздушная прослойка в наружных стенах вентилируемой. При необходимости откорректировать теплотехнический расчет наружной стены в разделе ЭЭ и выполнить требования пункта 8.14 СП 21-101-2004.

4.8. Выполнить требования пункта 7.8 СП54.13330.2022 для обеспечения вентиляции технического пространства.

4.9. Выполнить требования пункта 7.13 СП54.13330.2022.

4.10. Выполнить требования пункта 4.3.11 СП 1.13130.2020 с учетом отделки.

4.11. Выполнить требования пункта 7.19 СП54.13330.2022, особенно в части устройства ванных у наружной стены.

- 4.12. Предусмотреть ширину общих жилых комнат в соответствии с требованиями пункта 6.1.9 СП 31-107-2004, с учетом отделки.
- 4.13. Предусмотреть проходы по коридору в соответствии с требованиями пункта 6.1.13 СП 31-107-2004.
- 4.14. Уточнить площади квартир: жилую, площадь квартир, общую площадь квартир в связи с возможными перепланировками.  
Но и в данный момент величины требуют корректировки.  
Пояснить расчет общей площади квартир, учесть требования пункта А.2.3 СП 59.13330.2022.
- 4.15. Выполнить требования пунктов 9.1, 9.2 СП 15.13330.2020.
- 4.16. Предусмотреть мероприятия по обеспечению безопасности в соответствии с требованиями пункта 6.4.8, 6.4.9 СП 54.13330.2022.
- 4.17. Указать на планах ширины эвакуационных путей по лестничной клетке с учетом отделки, ограждений и с учетом требований пункта 7.14 СП4.13130.2013, пункта 4.4.1 СП 1.13130.2020.
- 4.18. КР.ТЧ. Согласно требованиям пункта 6.1.11 СП54.13330.2022 в помещениях кухонь предусмотреть использование легкобрасываемых конструкций по ГОСТ Р 56288.
- 4.19. КР.ТЧ. Указать высоту технического этажа, дать описание в текстовой части.
- 4.20. КР.ТЧ. Высоту технического подполья откорректировать (как вариант, в чистоте).
- 4.21. КР-1,-3. Изображение спусков в техподполье на планах оформить согласно требованиям ГОСТ Р 21-101-2020.
- 4.22. КР-22. Отображение разреза привести в соответствие с планами.
- 4.23. КР.ТЧ. Предусмотреть установку систем ОЗДС.
- 4.24. КР. Для восприятия горизонтальных нагрузок (ветровых нагрузок) кирпичными стенами рассмотреть возможность добавления поперечных стен согласно пункту 9.11 СП 15.13330.2020.
- 4.25. КР.ТЧ, КР. Пояснить устройство облицовочного слоя из кирпича толщиной 250 мм.
- 4.26. КР-4...14. Рассмотреть возможность устройства наружных несущих стен (внутренней несущей кладки) толщиной более 250мм, руководствуясь статьей Габрусенко В.В. «О минимальной толщине несущих кирпичных стен».  
Кроме того, пояснить возможность опирания балконной плиты(анкеровку) с

	<p>одновременным опиранием плит перекрытия.</p> <p>4.27. КР.ТЧ, ПЗ. Сведения о температуре воздуха наиболее холодной пятидневки привести в соответствие с СП 131.13330.2020.</p> <p>4.28. КР. Исключить крепление газового котла к ограждающим конструкциям жилых комнат в соответствии с пунктом 7.27 СП 54.13330.2022.</p> <p>4.29. КР.ТЧ. Уточнить наличие мероприятий по защите от затопления подвальных помещений, согласно пункту 8 Технического отчета инженерных изысканий уровень грунтовых вод подвержен сезонным колебаниям, образованию «верховодки». Учесть требования пункта 6.1.4.4 СП 104.13330.2016.</p> <p>4.30. ПЗ. Инженерно-геологические изыскания выполнены не под пятном застройки. В соответствии с письмом Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 10.03.2020 № 201/913, подписанным министром Гладышевым Д.В., «О предоставлении дополнительных сведений для проведения технологического и ценового аудита» представить в составе отчета по инженерно-геологическим изысканиям информацию, как минимум об одной буровой скважине, выполненной под пятном застройки.</p> <p>4.31. КР-4...14. В соответствии с требованием пункта 5.7 СП 54.13330.2022 предусмотреть место для размещения стиральной машины.</p> <p>4.32. КР.ТЧ-5, КР-15, ПЗ-3. Уточнить/откорректировать количество двухкомнатных, трехкомнатных квартир. Привести в соответствие с планами, квартирограммой.</p> <p>4.33. КР-22. Пояснить изображение металлических свай на разрезе, учитывая использование железобетонных свай под зданием.</p> <p>4.34. КР-4...14. На планах указать условные обозначения перегородок в соответствии с текстовой частью, или же проставить размеры.</p> <p>4.35. КР.ТЧ-5, ПЗ. Обосновать величину строительного объема ниже отметки 0,000, учесть требования пункта А.1.8 СП 54.13330.2022.</p> <p>КР.ТЧ, ПЗ. Обосновать /откорректировать величину площади жилого здания, учесть требования пункта А.1.2 СП 54.13330.2022.</p> <p>4.36. КР.ТЧ. Предусмотреть мероприятия по опиранию лицевого слоя кладки из кирпича согласно требованиям СП 327.1325800.2017.</p> <p>4.37. Указать наименьшее расстояние от проектируемого здания до существующих зданий на плане ПЗУ. При необходимости учесть требования пункта 7.6.6 СП 24.13330.2021.</p> <p>4.38. Площадь квартир № 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 28, 41, 43, 44, 46, 47, 49, 50, 53, 54, 57, 58, 61 привести в соответствие с требованиями пункта 5.2 СП 54.13330.2022.</p>
--	---



4.39. Изображение осей отобразить согласно требованиям пункта 5.3.2 ГОСТ Р 21-101-2020

4.40. Указать отделку балконов. Указать высоту ограждений балконов.

4.41. Пояснить возможность перевязки утолщенного кирпича(силикатного) и одинарного кирпича (керамического) в кладке стен.

4.42. Пояснить устройство помещения колясочной. Согласно пункту 5.14 СП 54.13330.2022 помещение колясочной предусматривается согласно заданию на проектирование. Данное требование в ТЗ отсутствует.

4.43. КР-22, ПЗУ-3. Отметки на разрезе 1-1 не соответствуют плану организации рельефа в разделе ПЗУ.

4.44. Исключить ТЭП из разделов АР, КР.

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

***6.1. Система электроснабжения***

6.1.1. Раздел ИОС. Категорию по надежности электроснабжения жилого дома с индивидуальными газовыми котлами принять согласно категории по надежности отпуска тепловой энергии потребителю согласно требованиям пунктов 4.8, 4.9, 16.1 СП 89.13330.2016 (II категория надежности электроснабжения). Отопление жилых помещений предусматривается от индивидуальных газовых котлов, двухконтурных, обеспечивающих функциональную работу систем отопления и подготовки горячего водоснабжения. Переработать проектные решения в части схемы электроснабжения и приема мощности.

6.1.2. Представить технические условия на электроснабжение жилого дома от сетевой организации по II категории надежности электроснабжения.

6.1.3. Раздел ИОС. Откорректировать расчетную нагрузку жилого дома (учесть электрическую нагрузку газовых котлов).

6.1.4. Раздел ИОС. Дополнить раздел решениями по электроснабжению/подключению поквартирных газовых котлов. Учесть требования пункта 4.1 и главы 10 СП 282.1325800.2016.

6.1.5. Дополнить текстовую часть раздела ИОС (Электроснабжение) решениями по демонтажу воздушных линий 0,4 кВ, проходящих по участку застройки. Отразить, кем выполняется демонтаж сетей. Учесть стоимость демонтажа в разделе Сметы при выполнении демонтажа в данном проекте.

6.1.6. Раздел КР. Уточнить возможность размещения в помещении электрощитовой вводной и распределительной панелей ВРУ (для обеспечения II категории по надежности электроснабжения) и их

обслуживанию. Обеспечить проходы для обслуживания щитов ВРУ при открытых дверях не менее 0,6 м в соответствии с требованиями главы 4.1 ПУЭ.

6.1.7. Предусмотреть наружное освещение противопожарного проезда. Обеспечить нормируемую освещенность вдоль оси «Г» проектируемого жилого дома. Освещенность проезда принять в соответствии пункта 5.3.1 и таблицы 9 ГОСТ Р 55706-2023.

6.1.8. Дополнить раздел ИОС решениями по коммерческому учету электроэнергии. Предусмотреть технические решения по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика. Применить приборы учета электрической энергии, соответствующие требованиям Постановления Правительства РФ от 19 июня 2020 г. № 890 «О порядке предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности)».

### **6.2. Системы водоснабжения и водоотведения**

6.2.1. Подтвердить расположение существующих сетей водоснабжения и водоотведения (в отчете инженерных изысканий ИГДИ данная информация отсутствует). Отобразить расположение существующих сетей водоснабжения и водоотведения в разделе ПЗУ в полном объеме (на сводном плане сетей присевает частичная информация топоплана, существующие сети водоснабжения отражены иначе чем в представленной схеме в приложении к ТУ). При необходимости уточнить объем работ по наружным сетям водоснабжения и водоотведения.

6.2.2. Представить информацию о качестве водоснабжения. Подтвердить качество, представить результаты анализов исследования воды.

6.2.3. Представить схему водоснабжения поселка с обозначением существующих пожарных гидрантов; подтвердить, что существующая сеть водоснабжения относится к I категории надежности.

6.2.4. При отведении ливневых вод необходимо учитывать конечное место сброса. Представить информацию о конечной точке сброса. Подтвердить проточность канав. При необходимости откорректировать решения по очистке с учетом требований пунктов 4.11, 4.13, 7.1.1, 7.1.4 СП 32.13330.2018 и пункта 13.3 СП 42.13330.2016. Дополнить проект. Учесть изменения в смежных разделах.

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

6.3.1. До начала проектирования тепло и газоснабжения жилого дома необходимо получить технические условия Северного филиала ООО «Газпром энерго», Урдомского ЛПУМГ ООО «Газпром трансгаз Ухта» (вариант с котельной) и ООО «Газпром газораспределение Архангельск» (газ).

В настоящее время представлены предварительные документы без

конкретной определенности вариантов.

6.3.2. По газоснабжению в технических условиях ООО «Газпром газораспределение Архангельск» по представлению необходимо подтвердить расчетный объем газопотребления 160 м<sup>3</sup>/ч, указать конкретную точку подключения, давление газа в точке подключения, предоставить паспорт газа ООО «Газпром межрегионгаз Ухта» и иные сведения в качестве исходных данных.

6.3.3. В связи с планируемым применением в проекте полиэтиленовых труб для газоснабжения дополнить проект расчетами на прочность в соответствии с требованиями пункта 4.6 СП 62.13330.2010.

6.3.4. С учетом указанных параметров теплоносителя в системе отопления - 80/60°C ( $\Delta t=50^\circ\text{C}$ ) необходимо дополнить проект текстом: «При наличии параметров теплоносителя в системе отопления ниже показателя  $\Delta t \leq 70$  необходимо учитывать понижающий коэффициент к теплоотдаче нагревательных приборов». Правильный тепловой расчет нагревательных приборов существенно влияет на последующее обеспечение комфортных условий в помещениях и стоимость объекта в целом.

6.3.5. Необходимо дополнить текстовую часть сведениями о типе нагревательных приборов в помещениях лестничных клеток, электрощитовой, водомерного узла.

Кроме того, рекомендуется дополнить текстовую часть информацией: «В лестничных клетках, а также на путях эвакуации нагревательные приборы располагаются на высоте не менее 2,2 м от уровня пола».

6.3.6. Проектом принят самый высокий класс энергоэффективности жилого дома: А++, который показывает, что в доме экономится до 60 % энергоресурсов (см. расчет на листе 4-ТЧ тома 5). Таким образом, вместо нормативного показателя тепловой энергии на отопление 209,5 кВт в проекте принят более низкий показатель 125,6 кВт.

Необходимо обосновать применение класса эффективности А++, отсутствующего в исходных документах от заказчика.

Одновременно представить способы сокращения потребления энергоресурсов (до 60 %). После сдачи новостройки в эксплуатацию класс должен быть подтвержден Государственной жилищной инспекцией. Если он соответствует всем показателям высокой энергоэффективности, на объект выдается энергетический паспорт.

6.3.7. В расчете тепловой нагрузки на отопление в томе 5 на листе 4-ТЧ принят объем отапливаемой части здания 10935,0 м<sup>3</sup> (далее - 10816,2 м<sup>3</sup> ?), хотя в томе 4 (КР) на листе 5-ТЧ указан другой объем – 13269,6 м<sup>3</sup>. Необходимо уточнить показатели и результат расчета тепловой нагрузки на отопление с учетом сведений в томе 4.

6.3.8. До начала проектирования тепло и газоснабжения жилого дома необходимо получить технические условия Северного филиала ООО «Газпром энерго», Урдомского ЛПУМГ ООО «Газпром трансгаз Ухта» (вариант с котельной) и ООО «Газпром газораспределение Архангельск»

(газ).

В настоящее время представлены предварительные документы без конкретной определенности вариантов.

6.3.9. По газоснабжению в технических условиях ООО «Газпром газораспределение Архангельск» по представлению необходимо подтвердить расчетный объем газопотребления 160 м<sup>3</sup>/ч, указать конкретную точку подключения, давление газа в точке подключения, предоставить паспорт газа ООО «Газпром межрегионгаз Ухта» и иные сведения в качестве исходных данных.

6.3.10. В связи с планируемым применением в проекте полиэтиленовых труб для газоснабжения дополнить проект расчетами на прочность в соответствии с требованиями пункта 4.6 СП 62.13330.2010.

#### **6.4. Сети связи**

6.4.1. В текстовой части ИОС-11 отразить тип и количество проектируемых телевизионных антенн коллективного доступа для определения затрат на стадии ТЦА.

#### **Раздел 9. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

9.1. Уточнить расположение земельного участка относительно ЗОУИТ, границ санитарно-защитной зоны промышленных объектов, санитарных разрывов, в том числе от ЗУ к.н. 29:09:000000:1193, указать размер установленных и (или) нормативных СЗЗ на ПЗУ ГЧЗ. Подтвердить отсутствие в границах проектируемого объекта нормативных и (или) установленных санитарно-защитных зон (санитарных разрывов) существующих объектов. Подтвердить возможность размещения жилого дома в соответствии с пунктом 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

9.2. Уточнить расположение охранных зон ВЛ, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения или иных ЗОУИТ относительно проектируемых объектов, указать размер и расположение ЗОУИТ на ПЗУ ГЧ.

9.3. В связи с проектируемым газовым отоплением от индивидуальных котлов на газовом топливе с закрытой (герметичной) камерой сгорания и проектируемым выходом дымовых газов через дымовые каналы из полнотелого керамического кирпича (дымоходы) уточнить высоту и расположение источников загрязнения атмосферы (ИЗА) относительно конька крыши. Уточнить розу ветров для уточнения расположения детских и спортивных площадок относительно ИЗА.

По проектируемому котельному оборудованию представить декларацию соответствия, сертификат соответствия.

9.4. Откорректировать расчет обоснования достаточности принятого количества контейнеров на период эксплуатации (лист 2 ООС), принять от фактического количества жителей с учетом ПЗ, ПЗУ, ИОС и нормативов, установленных постановлением МПРиЛПК Архангельской области от 24.03.2022 № 5п (для многоквартирных жилых домов в населенных пунктах с численностью населения менее 12 тысяч человек с 28.03.2022 норматив образования отходов составляет 1,95 м.куб/год) и периодичности вывоза

<p>контейнеров в холодный период в соответствии с пунктами 6, 11 СанПиН 2.1.3684-21. Указать расстояние от контейнерной площадки до проектируемых и существующих жилых домов и нормируемых территорий на ПЗУ ГЧ.</p> <p>9.5. Норму расчета накопления крупногабаритных коммунальных отходов принять согласно пункту 4 таблицы К.1 СП 42.13330.2016 (5% в составе приведенных значений твердых коммунальных отходов).</p> <p>9.6. Проектируемые санитарные разрывы от проектируемых автостоянок не соответствуют таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Отобразить на ПЗУ ГЧ расстояния от стоянок до жилого здания и проектируемых площадок. Привести в соответствие. Уточнить (привести в соответствие) представленный расчет выбросов с учетом размещения двух ИЗА. Допустимость размещения стоянок подтвердить расчетом рассеивания выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских площадок, и отсутствие превышения 1,0 ПДК в границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.</p> <p>9.7. Уточнить информацию по организации отвода поверхностных сточных вод, указать конечное место сброса, подтвердить проточность канав. Привести в соответствие со смежными разделами (ИОС, ПЗУ, ПЗ).</p> <p>9.8. Уточнить информацию по организации очистки поверхностных сточных вод от автостоянок, в поверхностных сточных водах качественную характеристику стока (содержание загрязняющих веществ в концентрациях, не превышающих значения, указанные в таблице 15 пункта 7.6.3 СП 32.13330.2018) обосновать проектным расчетом для периода эксплуатации, Привести в соответствие со смежными разделами (ИОС, ПЗУ, ПЗ).</p> <p>9.9. Представить информацию по расчистке участка. Привести в соответствие со смежными разделами ПЗУ, ИОС, ПОС в части расчистки участка (демонтажа опор освещения). Дополнить раздел ООС объемами работ по демонтажу либо пояснить, на каком этапе и кем осуществляется вывоз отходов от расчистки участка и подтвердить, что вывоз отходов производится до начала строительства (либо в период производства работ).</p> <p>9.10. При необходимости установки водоподготовки (в зависимости от качества исходной воды), ЛОС (по замечаниям к смежному разделу ИОС) указать проектную мощность ВОС, ЛОС и размер нормативной СЗЗ для ЛОС в соответствии с пунктом 13.5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, указать на ПЗУ ГЧ. Учесть обращение с отходами ВОС, ЛОС. Привести в соответствие со смежными разделами (ИОС, ПЗУ, ПЗ).</p> <p><b>Раздел 10. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности</b></p> <p>10.1. В помещениях, в которых устанавливаются газовые котлы, предусмотреть автоматику безопасности, обеспечивающую прекращение подачи топлива при: – отключении подачи электроэнергии;</p>
---

	<p>– неисправности цепей защиты;  – погасании пламени горелки;  – падении давления теплоносителя ниже предельно допустимого значения;  – достижении предельно допустимой температуры теплоносителя;  – достижении температуры среды в помещении при пожаре 70 °С;  – срабатывании автоматической установки пожарной сигнализации (при ее наличии);  – нарушении отвода дымовых газов и содержании взрывоопасных и вредных веществ (метан, оксид углерода) в воздухе помещения в количестве, превышающем 10 % нижнего концентрационного предела распространения пламени или предельно-допустимой концентрации (пункт 5.2 СП 1.13130.2020).</p> <p>10.2. Не обеспечивается нормативное значение (1,05 м) параметров эвакуационных путей на лестничной площадке с учетом размещения МГН (пункты 9.2.6 и 4.4.2 СП 1.13130.2020).</p> <p><b>Раздел 11. Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащённости зданий строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов</b></p> <p>11.1. КР, ЭЭ. Пояснить является ли воздушная прослойка в наружных стенах вентилируемой. При необходимости откорректировать теплотехнический расчет наружной стены в разделе ЭЭ и выполнить требования пункта 8.14 СП 21-101-2004.</p> <p>Обращаем внимание, что в соответствии с рекомендациями по подготовке документации ТЦА теплотехнические расчеты и показатели из энергетического паспорта здания не проверялись.</p> <p>11.2. Раздел оформить согласно требованиям пункта 19 Требованиям к содержанию обоснования инвестиций.</p> <p><b>Раздел 13. Проект задания на проектирование (далее – ПЗП)</b></p> <p>13.1. Пункт 10. Привести в соответствие с проектом.</p> <p>13.2. Пункт 21.6, 21.11 привести в соответствие разделу КР.</p>
--	---

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

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Под строительство жилого дома выделен земельный участок с кадастровым номером 29:09:010102:1501 площадью 22750,0 м<sup>2</sup>, расположенный по ул. Калинина в рп. Урдома Ленского района Архангельской области.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж2).</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</p>
---	--

	<p>для государственных или муниципальных нужд, не требуется.          Участок свободен от застройки.          Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участках предполагаемого строительства отсутствуют.          Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой.          Участок обеспечен подъездными путями.          На участке запроектированы автостоянки для хранения машин жильцов дома в количестве 23 машино-места, количество машино-место для автотранспорта инвалидов подлежит уточнению.          Предусмотрены места для размещения площадки для игр детей, площадки отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой, площадки для хозяйственных нужд (сушки белья), площадки для мусороконтейнеров.          Предусмотрено озеленение участка газоном, посадкой кустарников, устройство пожарного проезда.          Отвод поверхностных вод с твердых покрытий проезда и стоянки для автомашин предусмотрен в проектируемые дождеприемные колодца, отвод воды в существующую сеть водоотводных канав.</p> <p>Изменения в документацию в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций не вносились.</p>
<p>Выводы          экспертной          организации</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства на выбранном земельном участке <b>неоптимально</b> ввиду замечаний, изложенных ниже. Достаточность площади участка, выделенного под строительство. Частично благоустройство выполнено за пределами участков, согласование <b>не представлено</b></p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u></p> <p><b>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка</b></p> <p>2.1. Нанести охранные зоны согласно ГПЗУ.</p> <p>2.2. Нанести существующие сети (газопровод) согласно отчету инженерно-геодезических изысканий.</p> <p>2.3. Процент озеленения благоустраиваемой части участка менее 50 %. Внести изменения проект.</p> <p>2.4. Расстояние от парковок до детской и спортивной площадки менее 25 м. Внести изменения в проект.</p> <p>2.5. Количество парковок для МГН принять не менее трех (10 % от общего числа парковок), в том числе увеличенные парковки для МГН на креслах-колясках – не менее двух (примечание 1 к пункту 5.2.1 СП 59.13330.2020).</p> <p>2.6. Пандусы для МГН расположить напротив парковочных мест, минимизировав пути МГН по проезжей части (пункт 5.4.1 СП 59.13330.2020).</p> <p>2.7. Указать расстояние пути от мусороконтейнерной площадки до крайнего подъезда. Принять не более 100 м (подпункт 4 пункта 2.3 ГПЗУ).</p> <p>2.8. Часть благоустройства (проектируемые проезды) расположена за</p>

	<p>пределами выделенного земельного участка. Представить согласование собственника согласно требованиям части 1 статьи 274 Федерального закона Российской Федерации 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации», а также частей 1 и 6 статьи 23 Федерального закона Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации».</p> <p>2.9. Указать ширину проездов, учесть требования пункта 11.6 СП 42.13330.2016.</p>
--	---

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

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Архитектура зданий – стандартная. Архитектурно-планировочные решения и выбор этажности многоквартирных жилых домов обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья и сформированной структурой застройки района. 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, санитарный узел.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,5 м.</p> <p>Здание запроектировано с чистовой отделкой общих помещений и квартир.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию <b>не отвечают</b> современному развитию строительных технологий, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.</p>

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

Информация, содержащаяся в обосновании	<p>Для составления расчета на строительство по укрупненным показателям были приняты следующие сборники и каталоги сметных нормативов:</p> <p>– укрупненные нормативы цены строительства НЦС-2023;</p>
--	---



инвестиций	<p>– методика разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядок их утверждения, утвержденная Министерством строительства и ЖКХ от 29.05.2019 № 314/пр. Сроки строительства объекта: июль 2025 года – сентябрь 2026 года. Расчетная стоимость строительства объекта «Многоквартирный жилой дом по ул. Калинина, д.23 в рп. Урдома Ленского района Архангельской области» по укрупненным показателям по состоянию на 4 квартал 2025 г. подлежит уточнению. Предполагаемая стоимость строительства объекта, по представленным сведениям, составляет 301272,955 тыс.руб.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Сметная стоимость строительства по объекту, рассчитанная по укрупненным нормативам, не соответствует установленным требованиям.</p> <p><u>В ходе проведения технологического аудита документации выявлены следующие замечания:</u></p> <p><b>Раздел 12. Обоснование предполагаемой(предельной) стоимости строительства</b></p> <p>Расчет НЦС:</p> <p>12.1. Расчет выполнить по НЦС-2024. (Приказ Минстроя России от 16.03.2023 г. № 193/пр «О признании утратившим силу приказа Министерства строительства и жилищнокоммунального хозяйства Российской Федерации от 3 августа 2022 г. № 641/пр»).</p> <p>12.2. Пункт 2.1 – объем принять по площади участка за вычетом площади застройки.</p> <p>12.3. Пункт 2.7 – уточнить принятый % озеленения, указать формулу по стоимости, уточнить площадь.</p> <p>12.4. Предоставить расчет стоимости технологического присоединения по договору Договор № АРХ-02250-Э-К/23 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям</p> <p><b>Ведомость объемов работ</b></p> <p>12.5. Учесть изменения, внесенные в разделы проекта, по результатам проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций.</p> <p>12.6. Дополнить данным по технологическому присоединению.</p>
<p><b>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам. Интерьеры в проекте не разрабатываются.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.</p>

### 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 20.02.2023 № RU29516104-01-2023 земельного участка с кадастровым номером 29:09:010102:1501 площадью 22750 м<sup>2</sup>.</p> <p>Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ООО «ГеоНед» в 2023 году (шифр 2023-ИГИ).</p> <p>Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «ГеоНед» в 2024 году (шифр 2023-ИГДИ).</p> <p>Условия типового договора от 16.03.2023 № APX-02250-Э-К/23 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям, выданные ПАО «Россети Северо-Запад».</p> <p>Предварительные технические условия для присоединения к электрическим сетям от 11.05.2023 № ПТУ-1/2022, выданные АО «АрхоблЭнерго»</p> <p>Технические условия Северного филиала ООО «Газпром энерго» № 49-24BC/СевФ от 04.04.2024 на проектирование системы водоснабжения.</p> <p>Технические условия Северного филиала ООО «Газпром энерго» № 48-24BO/СевФ от 04.04.2024 на проектирование системы водоотведения.</p> <p>Информационное письмо ООО «Газпром газораспределение Архангельск» от 19.05.2023 № АК-07-07/2150 о технической возможности подключения объекта от участка газопровода низкого давления, подписанное главным инженером – первым заместителем генерального директора Кипуровым А.И.</p> <p>Письмо ПАО «Ростелеком» от 11.04.2023 № 01/05/44237/23 об отказе подключения к сетям радиодиффузии.</p>
---	---

Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, <b>недостаточны</b> для разработки проектной документации, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.
-------------------------------	--

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

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Общая продолжительность строительства здания – подлежит уточнению.</p> <p>Изменения в документацию в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций не вносились.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Срок продолжительности строительства жилого дома <b>неоптимальный</b> ввиду замечаний, изложенных ниже.</p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u></p> <p><b>Раздел 7. Проект организации строительства</b></p>

	<p>7.1. Дополнить раздел сведениями о методе производства работ (командировка/вахта). Указать количество командируемых/вахтовых рабочих, количество смен, транспорт для перевозки командировочных. Дополнить текстовую часть недостающими сведениями.</p> <p>7.2. Продолжительность строительства для жилых домов площадями 1500 и 2000 м2 не соответствует указанным в разделе «З» части II СНиП 1.04.03-85. Продолжительность строительства определить методом экстраполяции согласно пункту 7 Общих указаний к СНиП 1.04.03-85. Территориальный коэффициент ввести после расчета продолжительности строительства с учетом дополнительного времени на свайные работы. Откорректировать текстовую часть.</p>
<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 (принципиальных) 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 неоптимальны, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения <b>не соответствуют</b> современному отечественному уровню проектирования.
<p><b>22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Технологическое оборудование в проекте не применяется.
Выводы	Технологическое оборудование в проекте не применяется. Предмет оценки

экспертной организации	отсутствует.
<b>23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных отделочных материалов</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Строительные материалы и конструкции предусмотрены традиционными в практике строительства. Внутренняя отделка подлежит уточнению, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.
Выводы экспертной организации	Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов <b>подлежит уточнению</b>
<b>24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства зданий – подлежит уточнению. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Расчет продолжительности строительства <b>не соответствует</b> требованиям действующих нормативных документов.
<b>25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможность сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов в представленной документации не отображена.
Выводы экспертной организации	Расчеты, содержащиеся в сметной документации, <b>не соответствуют</b> сметным нормативам, включенным в федеральный реестр, подлежащим применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным в обосновании инвестиций. Сокращение стоимости строительства возможно на стадии разработки проектной документации.

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

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

Размещение объектов капитального строительства на выбранном земельном участке **неоптимально** ввиду замечаний, изложенных в пункте 14. Достаточность площади участка, выделенного под строительство. Частично благоустройство выполнено за пределами участков, согласование **не представлено**

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

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

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

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

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

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

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

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

О.А. Смирнова

«21» июня 2024 г.



Документ подписан электронной  
подписью на Единой цифровой  
платформе экспертизы

Сертификат: e61f3d7d7644a7e9dcb78855df73ee3f  
Владелец: Смирнова Ольга Алексеевна  
Действителен с 13-02-2024 по 08-05-2025  
Дата подписания: 21-06-2024 14:53:58