



**Правительство Архангельской
области**

**Государственное автономное
учреждение Архангельской
области**

**«Управление государственной
экспертизы»**

**(ГАУ АО «Управление
государственной экспертизы»)**

ул. Попова, д. 17, каб. 208,
г. Архангельск, 163000, тел./факс:
приемная 20-79-62, сектор приемки и
оформления документации: 20-44-03,
e-mail: общая – arhunity@yandex.ru,

для переписки с экспертами –
gosexp29@yandex.ru, сайт: www.gosexp29.ru,
ОГРН 1022900542565, ОКПО 22196239,
ИНН 2901033911

**Рекомендации по подготовке документации Технологического и ценового
аудита обоснования инвестиций для предоставления в Управление государственной
экспертизы:**

1. Инженерно-геологические изыскания необходимо выполнять в границах земельного участка, глубину скважины принимать по заданию на проектирование. Отчет по инженерно-геологическим изысканиям необходимо включать в раздел «Пояснительная записка.»
2. Техничко-экономические показатели прописывать только в разделе «Пояснительная записка» для исключения возможного несоответствия при внесении изменений.
3. Задание на разработку проектирования Технического и ценового аудита включить в раздел «Пояснительная записка».
4. Содержание разделов обоснования инвестиций:

Раздел «Пояснительная записка».

Текстовая часть выполняется согласно постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 №563.

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка».

Текстовая часть выполняется согласно Постановления Правительства РФ от 12.05.2017 №563.

Графическая часть:

1. Ситуационный план в масштабе 1:10000 (с указанием зон с особыми условиями использования территории (ЗООИТ))
2. Ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка.
3. Схема планировочной организации земельного участка.
4. План организации рельефа.
5. Картограмма земляных масс (при больших насыпях и значительных объемах работ по инженерной подготовке).
6. Сводный план сетей.

Раздел «Архитектурно-художественные решения».

Раздел выполняется согласно постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 №563.

Раздел «Технологические решения».

Раздел выполняется согласно постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 №563.

Раздел «Основные конструктивные и объемно-планировочные решения».

Текстовая часть выполняется согласно постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 №563.

При навесном фасаде достаточно прописать о необходимости применения сертифицированной фасадной системе (прикладывать свидетельство не требуется).

В текстовой части прописывать ориентировочную длину свай согласно выполненным инженерно-геологическим изысканиям.

Графическая часть:

- План техподполья, поэтажные планы, план чердака.
- План плит перекрытия типового этажа.
- Разрез с выносными надписями.

Раздел «Сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технологического обеспечения и об инженерно-технологических решениях».

Текстовую часть раздела выполнять согласно постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 №563. Подраздел «б» должен содержать подробное описание наружных сетей с указанием протяженности трасс.

При несоответствии качества воды требованиям СанПиН 2.1.3684-21 и СанПиН 1.2.3685-21 систему водоподготовки предусмотреть с указанием технологии очистки и марки системы.

Раздел «Проект организации строительства».

Раздел выполнять согласно постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 №563.
Подраздел «б» дополнять транспортной схемой.

Раздел «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства».

Раздел выполнять согласно постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 №563.

Раздел « Охрана окружающей среды».

Раздел выполнять согласно постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 №563.
Раздел необходимо дополнять:

- 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. В случае если проектируемые санитарные разрывы от существующих / проектируемых автостоянок до проектируемого жилого здания не соответствуют расстояниям в таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- расчетом обоснования достаточности принятого количества контейнеров на период эксплуатации. Расчет принять от фактического количества жителей с учетом разделов ПЗ, ПЗУ и нормативов, установленных постановлением министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса 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, для более 12 тыс/чел – 2,75 м3/год) и периодичности вывоза контейнеров в холодный период в соответствии с пунктами 6, 11 СанПиН 2.1.3684-21.

- информацией по сносу зданий, построек, сооружений, выявляемых на картографических материалах на территории участков. Пояснить на каком этапе производится вывоз строительного мусора от сноса зданий, построек, сооружений. Уточнить, кем осуществляется вывоз отходов от расчистки участка и подтвердить, что вывоз отходов производится до начала строительства либо в период производства работ.

- информацией по своду растительности I яруса, выявляемых на картографических материалах на территории участков. Пояснить на каком этапе и кем осуществляется вывоз отходов от расчистки участка. Подтвердить, что вывоз отходов производится до начала строительства либо в период производства работ.

Раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности».

Раздел выполнять согласно постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 №563.

Раздел «Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов».

Раздел выполнять согласно постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 №563. Выполнение теплотехнических расчетов на данной стадии проектирования не требуется. Толщина утеплителя определяется расчетом на стадии Проектная документация.

Раздел «Обоснование предполагаемой стоимости строительства».

Раздел выполнять согласно Постановления Правительства РФ от 12.05.2017 №563.

Перечень предоставляемых документов и порядок их содержания представлен ниже.

1. Необходимо предоставить расчет стоимости строительства объекта по укрупненным нормативам цены строительства для объектов аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство (п. 20б Постановления) (приказ Минстроя России №314 от 29.05.2019 г.).

Затраты, необходимые для строительства объекта, не учтенные укрупненными нормами, определяются дополнительно на основании расчетов, выполненных с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов (приказ Минстроя России №175/пр от 30.03.2020 г.).

При отсутствии укрупненных нормативов цены строительства расчет выполнять 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 (п. 20б Постановления).

2. Предоставить расчет стоимости строительства объекта рассчитанный по объектам-аналогам. При подборе объекта-аналога учесть критерии аналогичности согласно приложению №1 к приказу Министерства строительства и ЖКХ РФ от 02.03.2022 г. №135/пр, а именно:

а) Назначение проектируемого объекта капитального строительства (далее - проектируемый объект) соответствует назначению объекта капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация, в отношении которой принято решение о признании проектной документации типовой проектной документацией в соответствии с частью 7 статьи 48.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст.16; 2021, N27, ст. 5103) (далее - объект капитального строительства).

б) Мощность проектируемого объекта соответствует мощности объекта капитального строительства (допустимое отклонение значения составляет не более 10%).

в) Площадь и (или) протяженность (применительно к линейным объектам) проектируемого объекта соответствуют площади и (или) протяженности объекта капитального строительства (допустимое отклонение значения составляет не более 10%).

г) Природные условия территории (климатический район и подрайон, ветровой район, снеговой район, интенсивность сейсмических воздействий, инженерно-геологические условия), на которой планируется осуществлять строительство проектируемого объекта, соответствуют природным условиям территории, на которой расположен объект капитального строительства.

Принять к сведению, что по объектам, формирование начальной максимальной цены контракта которых осуществляется по приказу Минстроя и ЖКХ РФ №175/пр от 30.03.2020 г., согласно п. 15 указанного приказа сметная документация, входящая в состав проектной документации объекта капитального строительства, используемая для определения

стоимостных показателей конструктивных решений-аналогов, должна иметь заключение государственной экспертизы о достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции или капитального ремонта объекта капитального строительства.

В связи с существенным возрастанием стоимости строительных ресурсов, а также невозможности поставки определенного перечня оборудования, принимать объекты-аналоги, которые не так давно получили заключения экспертизы.

2.1.1. Выполнить пересчет стоимости элементов затрат объектов-аналогов из базисного уровня цен в текущий уровень цен на дату выполнения расчета с использованием индексов к элементам прямых затрат и предоставить его в табличной форме (рекомендуемый образец в приложении).

2.1.2. При необходимости учитывать затраты на подготовительные работы по сносу или демонтажу объектов капитального строительства согласно указаниям в проекте организации строительства (п. 16 Постановления).

2.1.3. При необходимости учитывать затраты на доставку строительных материалов и оборудования до объекта капитального строительства согласно указаниям в проекте организации строительства (п. 15б Постановления).

2.1.4. При необходимости учитывать затраты на вахтовый метод производства работ или командировочные затраты рабочих исходя из обоснования планируемой продолжительности строительства объекта, а также затраты на перебазировку строительной техники до места производства работ согласно указаниям в проекте организации строительства (п. 15в, п. 15к постановления).

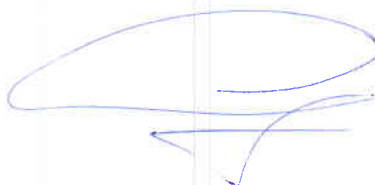
2.1.5. Учитывать затраты на технологические присоединения и прочие затраты, необходимые для строительства объекта с актуальной на момент составления расчета стоимостью.

2.1.6. При отсутствии обоснования затрат в объектах-аналогах, но учтенных в проектной документации к проектируемому объекту, данные затраты определяются дополнительно на основании расчетов, выполненных с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов.

Раздел «Проект задания на проектирование».

Раздел выполнять согласно постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 №563.

Директор



А.А. Слепцов