

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ В ПОС. БЕРЕЗНИК, УЛ. Р. КУЛИКОВА ВИНОГРАДОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «Проект 29».

Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, пр. Троицкий, д. 63.

Застройщик

Администрация Виноградовского муниципального округа Архангельской области.

Почтовый адрес: 164570, Архангельская область, ул. П. Виноградова, д.83.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный дом в пос. Березник, ул. Р. Куликова Виноградовского муниципального округа.

Вид строительства – новое строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участка	- 4486,0 м ² .
Площадь застройки	– 720,0 м ² .
Этажность здания	– 4 этажа.
Количество этажей	– 4 этажа.
Строительный объем здания	- 8903,5 м ³ .
Количество квартир	- 36 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 4 шт.;
двухкомнатных	- 21 шт.;
трехкомнатных	- 11 шт.
Площадь здания	– 2304,49 м ² .
Общая площадь квартир	– 1779,85 м ² .
Площадь квартир	– 1779,85 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	- 79,98 кВт.
Расчетный расход воды	– 16,02 м ³ /сут.
Расчетный расход водоотведения	– 16,02 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 0,241 Гкал/час.
Продолжительность строительства	– 11 месяцев.
Предельная стоимость строительства	
объекта капитального строительства	– 176 588, 44 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 277 060,27 тыс. руб.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальная программа Виноградовского муниципального округа Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Виноградовском муниципальном округе Архангельской области на 2022-2024 г.г.» от 30.12.2021 № 53-па.

Техническое задание (приложение № 1 к муниципальному контракту № 9-2023 от 14.04.2023) на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которых планируется

заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный дом в пос. Березник, ул. Р. Куликова Виноградовского муниципального округа», подписанное Главой Виноградовского муниципального округа Архангельской области Первухиным А.А.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Виноградовский муниципальный округ пос. Березник.

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

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

7. Основания для проведения ТЦА ОИ:

Договор № 0040/94086-24 от 29.02.2024.

Перечень представленных документов:

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

8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:

Бюджет Архангельской области – 2%, бюджет Российской Федерации – 98%.

9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:

Внебюджетные средства не используются.

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

Пункт 9 технического задания (приложение № 1 к муниципальному контракту № 9-2023 от 14.04.2023) на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный дом в пос. Березник, ул. Р. Куликова Виноградовского муниципального округа», подписанное Главой Виноградовского муниципального округа Архангельской области Первухиным А.А.

II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций

11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:

Публичное обсуждение обоснования инвестиций путем размещения на официальном сайте ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» проводилось в период с 29 февраля 2024 года по 14 марта 2024.

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 – II (нормальный).</p> <p>Жилой дом – двухсекционный, четырехэтажный, с техническим подпольем и холодным чердаком под стропильной крышей.</p> <p>Габаритные размеры в осях – 13,4х43,9 м.</p> <p>Высота этажа – 2,8 м.</p> <p>Высота технического подполья – 1,8 м.</p> <p>Крыша – стропильная, скатная, с покрытием из металлопрофиля.</p> <p>Количество квартир – 36, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – однокомнатных – 4; – двухкомнатных – 21; – трехкомнатных – 11. <p>Конструктивная схема – перекрестно-стеновая с несущими продольными и поперечными стенами. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен и жесткими дисками перекрытий.</p> <p>Фундаменты – свайные с высоким монолитным железобетонным ростверком.</p> <p>Стены техподполья – бетонные блоки с наружной отделкой декоративной штукатуркой.</p> <p>Наружные стены жилого дома представляют собой конструкцию, состоящую из внутреннего слоя толщиной 380 мм из силикатного утолщенного рядового пустотелого кирпича на цементно-песчаном растворе, теплоизоляции (толщина по расчету), воздушного зазора – 60 мм, наружного слоя – утолщенный силикатный лицевой полнотелый кирпич толщиной 120 мм. Предусмотрено опирание лицевого слоя на раму-балку.</p> <p>Внутренние стены – из силикатного утолщенного рядового пустотелого кирпича толщиной 380 мм на цементно-песчаном растворе.</p> <p>Перекрытия – из сборных железобетонных плит и монолитных железобетонных участков. В чердачном и цокольном перекрытиях предусмотрены тепло- и пароизоляционные слои.</p> <p>Лестницы – из сборных железобетонных площадок и маршей.</p> <p>Межквартирные перегородки толщиной 250 мм предусмотрены из</p>

	<p>газобетонных блоков по ГОСТ 31360-2007.</p> <p>Межкомнатные перегородки выполняются из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм на клею с индексом шумоизоляции не ниже 43 дБ.</p> <p>Перегородки санузлов и ванных комнат - силикатная полнотелая перегородочная плита толщиной 70 мм со звукоизоляцией не менее 47 дБ.</p> <p>Окна – из ПВХ-профилей с двухкамерным стеклопакетом.</p> <p>Двери наружные входа в подъезд – металлические утепленные с остеклением, двери в квартиры – металлические, внутренние – деревянные.</p> <p>Доступ в техподполье предусмотрен через приямки.</p> <p>В пристроенном помещении первой секции запроектированы комната уборочного инвентаря, водомерный узел, ИТП.</p> <p>На первом этаже здания во второй секции располагается пристроенная электрощитовая.</p> <p>Квартиры предусмотрены из условия проживания одной семьи. Тип квартир по уровню комфорта – муниципальный. Комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Здание обеспечено системами электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции и связи.</p> <p>Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусматривается с предприятий стройиндустрии.</p> <p>На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, водоснабжение и водоотведение.</p> <p>Обеспечена инсоляция всех квартир и территории.</p> <p>Степень огнестойкости – II.</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.</p> <p>Класс конструктивной пожарной опасности – С0.</p> <p>Противопожарные расстояния между проектируемым зданием и существующими зданиями и сооружениями – в пределах норм.</p> <p>Эвакуация осуществляется по лестничным клеткам типа Л1.</p> <p>Выход на чердак предусмотрен по стремянкам из лестничных клеток.</p> <p>Выходы на кровлю предусматриваются через слуховые окна.</p> <p>Пределы огнестойкости конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.</p> <p>Для пожарных машин проезд запроектирован вдоль двух продольных сторон здания на расстоянии от 5 м до 8 м от внутреннего края проезда до стены проектируемого здания. Ширина проезда – не менее 3,5 м. Покрытие и конструкция пожарных проездов рассчитана на проезд пожарных автомобилей.</p> <p>Наружное пожаротушение предусматривается от двух проектируемых пожарных гидрантов, расположенных на расстоянии не более 200 м от проектируемого объекта на кольцевой водопроводной сети.</p> <p>Класс энергетической эффективности объекта – не ниже В.</p> <p>В технологический и ценовой аудит внесены следующие изменения:</p> <ul style="list-style-type: none"> – из техподполья исключены помещения. Количество этажей здания – 4; – текстовая часть дополнена информацией о подключения здания к тепловой сети; – представлен градостроительный план; – основной вид разрешенного использования земельного участка – малоэтажная многоквартирная жилая застройка; – представлен отчет по инженерно-геологическим и инженерно-геодезическим изысканиям;
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> – представлены технические условия на электроснабжение и водоснабжение объекта; – указан уровень ответственности здания – II; – откорректировано покрытие площадок. Площадка для отдыха взрослых и бельевая площадка приняты с покрытием из брусчатки; – представлен план организации рельефа; – на разбивочном плане показан СЗЗ накопительной емкости; – откорректирован размер машино-места для автотранспорта МГН; – на сводном плане сетей показаны сети теплоснабжения и электроснабжения объекта; – откорректированы размеры здания в осях в разделе ПЗУ; – представлена схема планировочной организации земельного участка, согласованная и.о. Главы Виноградовского муниципального округа Соболевым Д.Г.; – откорректирована высота этажа здания – 2,8 м; – помещение насосной исключено из проекта; – в общих помещениях на полу принята нескользящая керамическая плитка; – отделка стен приведена в соответствие с пунктом 7 задания на проектирование; – отделка стен кухонь, санузлов и ванных комнат откорректирована; – из техподполья предусмотрены два выхода по открытым лестницам; – исключено техподполье под ИТП; – представлены планировки согласованные и.о. Главы Виноградовского муниципального округа Шадриной О.В.; – исключен коридор из площади комнаты, расположенной в осях Б-В/8; – площадь оконных проемов откорректирована; – исключено открывание дверей внутрь туалета; – перенесено окно в трехкомнатной квартире на северо-западную сторону для улучшения инсоляции квартиры; – выполнена перепланировка крыльца входа в ИТП; – выполнена перепланировка квартиры на первом этаже в осях Б-В/7, размеры кухни увеличены; – описание инженерно-геологических условий представлено согласно техническому отчету по результатам инженерных изысканий для подготовки проектной документации обоснования инвестиций; – исключены технические помещения из техподполья, обеспечен доступ во все помещения техподполья, высокий ростверк исключен; – представлен технический отчет по инженерным изысканиям; – в документации указаны забивные сваи, исходя из геологических условий площадки строительства; – расстояние между внутренними гранями ограждающих конструкций уточнено; – указаны сведения о необходимости выполнения гидроизоляции в помещениях санузлов и ванных комнат; – в разделе ИОС указаны мероприятия по кольцевому дренажу; – представлены технические условия на электроснабжение жилого дома от сетевой организации; – в разделе КР на планах этажей отражены ниши для установки этажных щитов, на плане электрощитовой указана отметка пола; – раздел ИОС дополнен решениями по приборам коммерческого учета на границе балансовой принадлежности жилого дома и учету электроэнергии в
--	---

	<p>части оснащения жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика);</p> <ul style="list-style-type: none"> – на сводном плане сетей представлено расположение пожарных гидрантов; – представлено письмо УК «Сервис» № 39 от 22.03.2024 о возможности вывоза стоков; – предусмотрено отопление и вентиляция помещений водомерного узла, ИТП, электрощитовой; – интернет осуществляется по сетям мобильной телефонной связи; – указано, что доставка материалов осуществляется из г. Архангельска; – проектируемые санитарные разрывы от проектируемых автостоянок до проектируемого (и существующего соседнего) жилого здания соответствует требованиям таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03; – проектируемые санитарные разрывы от проектируемых автостоянок до проектируемых детских и спортивных площадок не соответствуют таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, допустимость размещения стоянок подтверждена предварительным 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; – разделы ООС, ПЗУ дополнены рекомендацией на стадии ПД в рамках инженерно-экологических изысканий выполнить замеры электромагнитного излучения (ЭМИ) по границе охранной зоны ВЛ-10кВ и в границах проектируемых детских площадок, подтвердить отсутствие воздействия; – размещение насосной относительно жилых помещений соответствует требованиям пункта 137 СанПиН 2.1.3684-21, пункта 13.6 СП 30.13330.2020 (размещение не смежно с жилыми квартирами, подтверждено на КР), предусмотрены конструктивные и технологические шумозащитные мероприятия; – внесены изменения в расчеты достаточности контейнеров для сбора отходов, расстояние от контейнерной площадки принято в соответствии с пунктом 4 СанПиН 2.1.3684-21; – откорректировано количество прожекторов, расчет потребности в электроэнергии; – продолжительность строительства откорректирована; – представлены мероприятия по организации безопасной работы в охранной и опасной зонах ВЛ; – дополнен пункт «в» информацией: продолжительность командировки 30 дней, количество командируемых 28 чел., количество смен 2, место для проживания - аренда жилья, доставки командируемых автомобильным транспортом; – представлено письмо от 21.03.2024 № 01-17/238 с указанием расстояний до производственных объектов и об отсутствии зон санитарной охраны в границах участка проектирования; – расстояние от проектируемых автостоянок до проектируемого (и существующего соседнего) жилого здания соответствует требованиям
--	--

	<p>таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;</p> <ul style="list-style-type: none"> – представлен расчет обоснования достаточности 3 принятых контейнеров на период эксплуатации; – расстояние от контейнерной площадки до существующих жилых зданий и проектируемого дома составляет не менее 20,0 м; – точка сброса ливневой канализации - существующая канава; – представлено письмо от 21.03.2024 № 01-17/240 о расчистке участка и вывозе отходов и об отсутствии необходимости компенсационного озеленения; – климатические параметры района строительства приняты по Емецку, как для ближайшей метеостанции; – утеплитель исключен в междуэтажном перекрытии; – текстовая часть дополнена информацией об учете энергетических ресурсов.
Выводы экспертной организации	<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>
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план № РФ-29-7-05-0-00-2023-0005 от 27.09.2023 на земельный участок с кадастровым номером 29:04:020506:663 площадью 4486,0 м².</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-2).</p> <p>Земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: 29:04-6.15, ВЛ-10 кВ «209-14».</p> <p>Категория участка – земли населенных пунктов.</p> <p>Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p> <p>Земельный участок примыкает к ул. Романа Куликова.</p> <p>Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.</p> <p>Затраты, связанные с планируемым сносом зданий и сооружений, не требуются.</p> <p>Отсутствует необходимость выноса инженерно-технических сетей с территории участка.</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Размещение объекта предполагаемого строительства выполнено с соблюдением норм инсоляции помещений и территории.</p> <p>Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой.</p> <p>Участок обеспечен подъездными путями. В соответствии со схемой организации земельного участка проезды с твердым покрытием запроектированы с оптимальным удобством для подъезда к зданию пожарных машин.</p>

	<p>На участке запроектирована автостоянка на 15 машино-мест, выделены места для автотранспорта инвалидов.</p> <p>На земельном участке предусмотрены места для размещения площадок для отдыха взрослого населения, бельевая, мусороконтейнерная, детская и спортивной площадки, накопительной ёмкости для стоков.</p> <p>Расположение объектов социального обслуживания находится в шаговой доступности.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Площадь участка, выделенная под строительство жилого дома, достаточна для размещения здания и для благоустройства территории для нужд дома.</p> <p>Объект капитального строительства размещен с учетом требований градостроительного плана в пятне разрешенной застройки.</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. Тип застройки – многоквартирная малоэтажная жилая застройка.</p> <p>Примененные строительные материалы, сборные конструкции, отделочные материалы доступны с заводов отечественных производителей, являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях.</p> <p>Облицовочный слой наружных стен – лицевой силикатный кирпич.</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, коридор, жилые комнаты, кухню, отдельные санитарные узлы, совмещенные санузлы (в однокомнатных квартирах).</p> <p>Комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Здание запроектировано с чистовой отделкой общих помещений и квартир.</p> <p>Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта – муниципальный.</p> <p>Квартиры запроектированы исходя из условий заселения их одной семьей.</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>
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 инвестиций	<p>Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства, согласованная главой Виноградовского муниципального округа составляет 176 588, 44 рублей.</p> <p>Расчет предполагаемой (предельной) стоимости строительства выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (УНЦС).</p> <p>Для составления расчета на строительство по укрупненным показателям были приняты следующие сборники и каталоги сметных нормативов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – укрупненные нормативы цены строительства НСЦ-2024; – методика разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядок их утверждения, утвержденная Министерством строительства и ЖКХ от 29.05.2019 №314/пр. <p>Для определения НМЦК в уровне цен периода исполнения контракта использованы формулы (1) и (2), приведенные в пунктах 18 и 19 Порядка определения НМЦК, утвержденного Приказом Минстроя РФ от 21.08.2023 № 604/пр.</p> <p>Сроки строительства объекта: январь 2025 года – сентябрь 2026 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>Сметная стоимость строительства по объекту, рассчитанная по укрупненным нормативам с учетом индекса-дефлятора (с НДС 20%) составляет 277060,27 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>
Выводы экспертной организации	Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.
17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам: в технических помещениях – простая, в остальных помещениях – улучшенная.</p> <p>Интерьеры в проекте не разрабатываются.</p>
Выводы экспертной организации	Сведения о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасадов, механизмов и оборудования в проекте не представлены.
18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся	Градостроительный план № РФ-29-7-05-0-00-2023-0005 от 27.09.2023 на земельный участок с кадастровым номером 29:04:020506:663 площадью

в обосновании инвестиций	<p>4486,0 м².</p> <p>Технические условия на подключение к централизованной системе холодного водоснабжения № 2 от 04.03.2024, выданные ООО «Архоблвод».</p> <p>Технические условия на подключение к электрическим сетям № АРХ-00994-Э-В/23-001 от 24.04.2023, выданные ПАО «Россети Северо-Запад».</p> <p>Технические условия на теплоснабжение № Т-2024/04/04 от 04.04.2024, выданные ООО «Березниковское ТСП».</p> <p>В ходе проведения технологического и ценового аудита:</p> <ul style="list-style-type: none"> – представлено письмо администрации Виноградовского муниципального округа Архангельской области № 01-17/40 от 21.03.2024 о сносе деревянных строений и расчистке территории от растительности, а также по вывозу отходов от сноса силами администрации, подписанное и.о. Главы Соболевым Д.Г.; – представлена схема планировочной организации земельного участка, согласованная и.о. Главы Виноградовского муниципального округа Соболевым Д.Г.; – представлено письмо администрации Виноградовского муниципального округа Архангельской области № 01-17/231 от 21.03.2024 о том, что к строительству будут привлечены квалифицированные работники из г. Архангельска, подписанное и.о. Главы Соболевым Д.Г.; – представлено письмо администрации Виноградовского муниципального округа Архангельской области № 01-17/352 от 15.04.2024 о том, что весь строительный мусор, образовавшийся в результате производства работ, будет вывозиться на свалку, подписанное Главой Первухиным А.А.; – представлены планы, согласованные Главой Виноградовского муниципального округа Первухиным А.А.; – представлено письмо администрации Виноградовского муниципального округа Архангельской области от 19.04.2024 № 01-17/372 по срокам реализации строительства КОС (2025-2026 года), подписанное Главой Первухиным А.А.
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.
19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства здания составляет 11 месяцев.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства оптимальные.
20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство (если обоснование инвестиций предусматривает использование такой проектной документации), или обоснованности решения о невозможности или	

нецелесообразности применения типовой проектной документации	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки проектной документации с соблюдением требований по минимальным площадям квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.
Выводы экспертной организации	Обоснование решения о невозможности применения типовой проектной документации ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство представлено.
21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) 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 и не требуют оптимизации.
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.
23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Строительные материалы и сборные конструкции предусмотрены отечественных производителей. Наружная и 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	Общая продолжительность строительства здания составляет 11 месяцев.

в обосновании инвестиций	
Выводы экспертной организации	Расчет продолжительности строительства соответствует требованиям действующих нормативных документов.
25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования, в том числе в части уточнения затрат на командирование рабочих строителей, проектом предусмотрено проживание в гостинице.
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 многоквартирного жилого дома средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающим его подключение (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 разработки проектной документации в рамках инженерно-экологических изысканий выполнить замеры электромагнитного излучения (ЭМИ) по границе охранной зоны ВЛ-10кВ и в границах проектируемых детских площадок, подтвердить отсутствие воздействия.

На стадии разработки проектной документации уточнить решения по отводу/вывозу канализационных стоков с учетом перспективной реконструкции КОС и канализационных сетей.

Площадь участка, выделенная под строительство жилого дома, достаточна для размещения здания и для благоустройства территории для нужд дома. Объект капитального строительства размещен с учетом требований градостроительного плана в пятне разрешенной застройки.

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.

Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).

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

Сроки продолжительности строительства приняты согласно нормативным данным.

Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.

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

Исполняющий обязанности
директора ГАУ АО «Управление
государственной экспертизы»

Смирнова О.А.

« 25 » апреля 2024 г.