

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

## МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ ПОЗ. 11 В КВАРТАЛЕ 001 Г. СЕВЕРОВДИНСКА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

### I. Общие сведения об инвестиционном проекте.

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

##### Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «АльфаПроект».

Почтовый адрес: 164504, Архангельская область, г. Северодвинск, ул. Тургенева, д. 10.

##### Застройщик

Администрация муниципального образования «Северодвинск».

Почтовый адрес: 164501, Архангельская область, г. Северодвинск, ул. Плюснина, д. 7.

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

Многоквартирный дом поз. 11 в квартале 001 г. Северодвинска Архангельской области.

Вид строительства – новое строительство.

##### Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участков по ГПЗУ	- 6134 м <sup>2</sup> ,
в том числе: с кадастровым номером 29:28:102001:13	- 1816 м <sup>2</sup> ,
с кадастровым номером 29:28:102001:6	- 2087 м <sup>2</sup> ,
с кадастровым номером 29:28:102001:4	- 2231 м <sup>2</sup> .
Площадь застройки	- 1448,43 м <sup>2</sup> .
Этажность здания	- 5 этажей.
Количество этажей	- 5, 6 этажей.
Строительный объем здания	- 24042,80 м <sup>3</sup> ;
в том числе ниже отм. 0,000	- 3083,11 м <sup>3</sup> .
Площадь жилого здания	- 6158,62 м <sup>2</sup> .
Общая площадь квартир	- 4651,82 м <sup>2</sup> .
Площадь квартир	- 4440,23 м <sup>2</sup> .
Количество квартир	- 102 шт.;
в том числе: однокомнатных	- 57 шт.;
двухкомнатных	- 32 шт.;
трехкомнатных	- 13 шт.
Расчетная электрическая нагрузка	- 148,51 кВт.
Расчетный расход воды	- 27,9 м <sup>3</sup> /сут.
Расчетный расход стоков	- 27,9 м <sup>3</sup> /сут.
Расчетный расход тепла	- 0,45162 Гкал/ч.
Продолжительность строительства	- 11 месяцев.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	- 516 030,10 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	- 678 892,97 тыс. руб.

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

Техническое задание на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства – многоквартирный дом поз. 11 в квартале 001 г. Северодвинска Архангельской области (приложение № 1 к муниципальному контракту № 23АДМ-134 от 06.07.2023), утвержденное заместителем Главы

администрации Северодвинска по городскому хозяйству Латышевым А.П. и генеральным директором ООО «АльфаПроект» Вершининым Е.В., подписанное начальником Управления градостроительства и земельных отношений Туфановым М.А.

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

Архангельская область.

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

Муниципальное образование «Северодвинск».

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

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

**7. Основания для проведения ТЦАОИ:**

– заявление от 09.11.2023 вход. № 1448 о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционные проекты по созданию объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов, предметом которых является одновременное выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства;

– договор от 10.11.2023 № 0494/82523-23 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций.

**Перечень представленных документов:**

- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка;
- основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения;
- основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях;
- проект организации строительства;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований 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:**

Проект финансируется за счет средств бюджета Российской Федерации в размере 71 %, средств бюджета Архангельской области в размере 2 %, средств бюджета Муниципального образования «Северодвинск» в размере 27%.

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

Собственные средства не используются.

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

Доверенность № 13-01-24/115 от 18.07.2023, выданная администрацией муниципального образования «Северодвинск» генеральному директору ООО «АльфаПроект» Вершинину Е.В., подписанная Главой муниципального образования «Северодвинск» Арсентьевым И.В.

## 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 10 ноября по 25 ноября 2023 года.

### 12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

## III. Результаты ТЦАОИ.

**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 – пятиэтажный, четырехсекционный, с техническим подпольем и техническим этажом, расположенным под частью здания, Г-образной формы в плане.</p> <p>Предусмотрены балконы.</p> <p>Размеры в осях 1-11/А-Ф – 14,41×38,97 м.</p> <p>Размеры в осях 12-30/Е-Ф – 56,32×14,45 м.</p> <p>Высота этажа – 3,0 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,8 м.</p> <p>В техническом этаже в осях 1-6/И-К расположено помещение водомерного узла и насосного оборудования. Высота помещения – 1,8 м.</p> <p>В техническом этаже в осях 27-28/Е-Л расположено помещение теплового пункта. Высота помещения – 2,73 м.</p> <p>Помещение электрощитовой расположено на первом этаже жилого дома во входной группе в осях 7-9/Д-И.</p> <p>В каждой секции жилого дома во входных группах предусмотрены комнаты уборочного инвентаря.</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>Наружные стены – многослойные:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– наружный слой из лицевого керамического пустотелого кирпича КР-л-пу 250×120×88 1,4НФ/150/1,2/75(с утолщенной наружной стенкой не менее 20 мм)/ГОСТ 530-2012;</li> <li>– вентилируемый воздушный зазор;</li> <li>– утеплитель – из каменной ваты толщиной 140 мм (коэффициент теплопроводности принят не более 0,041 Вт/(м×К));</li> <li>– внутренний несущий слой – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/Ф25/1,8 по ГОСТ 379-2015 толщиной 380 мм.</li> </ul> <p>Для связи наружного слоя кладки с несущим слоем предусмотрено</p>
---	--

	<p>использование гибких связей из базальтовой арматуры.</p> <p>Внутренние стены – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/F25/1,8 по ГОСТ 379-205 толщиной 380 мм.</p> <p>Межквартирные перегородки – из гипсовых пазогребневых спаренных плит толщиной 210 мм с заполнением пространства между плитами изоляционным материалом группы НГ.</p> <p>Межкомнатные перегородки – из гипсовых пазогребневых пустотелых плит толщиной 80 мм.</p> <p>Перегородки санузлов выполнены из гидрофобизированных (влагостойких) гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм.</p> <p>Перегородки в техническом этаже и техподполье выполнены из керамического полнотелого кирпича, в эксплуатируемых помещениях – с утеплением.</p> <p>Перекрытие – сборные железобетонные плиты.</p> <p>Балконные плиты с теплопроводными включениями.</p> <p>Лестницы – из сборных железобетонных маршей и площадок.</p> <p>Крыша – плоская, совмещенная, с системой плоского водостока.</p> <p>Покрытие кровли – из рулонных материалов. Утепление кровли предусмотрено плитами пенополистирола.</p> <p>Окна – из ПВХ-профилей.</p> <p>Двери – деревянные, металлические, противопожарные.</p> <p>В тамбуре каждой секции предусмотрена площадка для установки вертикальной подъемной платформы по типу «Veara EasyLift».</p> <p>Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, вентиляции, связи.</p> <p>На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, обеспечение привозной водой.</p> <p>Степень огнестойкости – II.</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.</p> <p>Класс конструктивной пожарной опасности – С0.</p> <p>Эвакуация из каждой секции осуществляется по лестничной клетке типа Л1.</p> <p>Техническое подполье разделено противопожарными перегородками посекционно. Предусмотрено 2 эвакуационных выхода, 3 аварийных выхода из технического этажа и техподполья непосредственно наружу.</p> <p>Выход на кровлю – через противопожарные двери по лестничным маршам.</p> <p>Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.</p> <p>На каждом этаже на площадках лестничных клеток запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН.</p> <p>Изоляция квартир проектируемого жилого дома обеспечена.</p> <p>Предусмотрено наружное пожаротушение от трех существующих пожарных гидрантов.</p> <p>Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В+.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.</p> <p>На стадии проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирного жилого дома средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение</p>

	(интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.
<b>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Под строительство жилого дома выделены земельные участки с кадастровым номером 29:28:102001:6 площадью 2087 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 29:28:102001:13 площадью 1816 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 29:28:102001:4 площадью 2231 м<sup>2</sup>, расположенные на пересечении ул. Торцева и просп. Беломорского г. Северодвинска Архангельской области.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Территориальная зона земельного участка – «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 5 этажей) (Ж-3)». Основной вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка.</p> <p>Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объекта капитального строительства согласно градостроительному плану. Балконы частично выступают за пределы зоны допустимого размещения частей здания, консольно выступающих за плоскость стены на высоте менее 4,5 м.</p> <p>Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.</p> <p>Изъятие земельных участков в дополнение к выделенному участку не требуется.</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой.</p> <p>Участок обеспечен подъездными путями.</p> <p>На выделенном участке предусмотрено благоустройство территории с размещением площадок различного назначения с соблюдением нормируемых расстояний.</p> <p>Благоустройством предусмотрены детская площадка, площадка для отдыха взрослого населения, физкультурная площадка, хозяйственная площадка для сушки белья, площадки для мусорных контейнеров, в том числе для раздельного сбора мусора, озеленение, автостоянки.</p> <p>Запроектировано 55 машино-мест, в том числе 6 машино-мест для МГН, передвигающихся на креслах колясках.</p> <p>В проекте предусмотрен ремонт существующих тротуаров.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Размещение объекта капитального строительства возможно на выбранном земельном участке при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (расположение балконов за пределами зоны допустимого размещения частей здания, консольно выступающих за плоскость стены на высоте менее 4,5 м).</p> <p>Представлено письмо от 18.10.2023 № 04-01-08/9166 Управления градостроительства и земельных отношений о проведении общественных слушаний, подписанное начальником Управления градостроительства и земельных отношений Туфановым М.А.</p> <p>Площадь, выделенная под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для размещения элементов благоустройства. Представлено письмо от 30.01.2023 № 04-01-08/732 Управления градостроительства и земельных отношений администрации Северодвинска с согласованием</p>

	размещения элементов благоустройства за границами земельного участка, подписанное начальником Управления градостроительства и земельных отношений Туфановым М.А.
<p><b>15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных и отделочных материалов с учетом основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Примененные строительные и отделочные материалы 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 (коридор), общие жилые комнаты и спальни, кухню/кухню-нишу, отдельные (совмещенные в однокомнатных квартирах) санитарные узлы.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,72 м.</p> <p>Площадь жилых комнат и спален составляет 8,62– 36,15 м<sup>2</sup>, кухня/кухонь-ниш – 5,00-17,44 м<sup>2</sup>.</p> <p>В квартирах предусмотрены балконы.</p> <p>Тип жилых домов и квартир по уровню комфорта – стандартный. Квартиры запроектированы исходя из условий заселения их одной семьей.</p> <p>Предусмотрено 3 однокомнатные квартиры, предназначенные для проживания МГН, передвигающихся на инвалидных колясках.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.</p>
<p><b>16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив цены строительства для объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства – с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом позиция 11 в квартале 001 г. Северодвинска Архангельской области» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (УНЦС).</p> <p>Сроки реализации объекта: декабрь 2025 года – октябрь 2027 года, продолжительностью 23 месяца.</p> <p>Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на октябрь 2027 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 22 сентября 2023 года.</p>

	<p>Стоимость работ, отсутствующих в сборниках НЦС (стоимость технологических присоединений к сети электроснабжения, демонтажные работы) рассчитана на 4 квартал 2023 года с пересчетом в прогнозный уровень цен на октябрь 2027 года с применением индекса-дефлятора по письму Минэкономразвития России от 22 сентября 2023 года.</p> <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Многоквартирный дом позиция 11 в квартале 001 г. Северодвинска Архангельской области» по укрупненным показателям по состоянию на 4 квартал 2027 года составила 678 892,97 тыс. руб.</p> <p>Предполагаемая стоимость строительства объекта по состоянию на 2027 год определена на основании Приказа Минстроя России №1111/пр от 22 декабря 2022 года о нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на 1 квартал 2023 года с учетом использования индексов фактической и прогнозной инфляции до 2027 года составила 516 030 008,40 рублей, согласовано начальником Управления Градостроительства и земельных отношений Туфановым М.А.</p> <p>Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.</p>
<p><b>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</b></p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Внутренняя отделка предусмотрена стандартная в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам.</p> <p>Интерьеры в проекте не разрабатываются.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Сведения о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасадов, механизмов и оборудования в проекте не представлены.</p>
<p><b>18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства</b></p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Градостроительный план от 14.07.2023 № РФ-29-2-07-0-00-2023-2567-0 земельных участков с кадастровыми номерами 29:28:102001:13, 29:28:102001:6, 29:28:102001:4 площадями 1816 м<sup>2</sup>, 2087 м<sup>2</sup>, 2231 м<sup>2</sup>.</p> <p>Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, подготовленный ООО «Архгеосервис» в 2019 году.</p> <p>Информационное письмо от 30.01.2023 № 04-01-08/726 Управления градостроительства и земельных отношений администрации Северодвинска с топографической съемкой, подписанное начальником Управления градостроительства и земельных отношений администрации Северодвинска Туфановым М.А.</p> <p>Технические условия от 07.12.2022 № АРХ-04053-Э-А/22-001 для присоединения к электрическим сетям, выданные ПАО «Россети Северо-Запад».</p>

	<p>Технические условия без номера от 10.10.2022 на проектирование наружного освещения, выданные СМУП «Горсвет».</p> <p>Письмо от 06.02.2023 № МР2/1-1/10-43/1209 ПАО «Россети Северо-Запад» о переустройстве объектов электроэнергетики, подписанное главным инженером производственного отделения «Архангельские электрические сети» Архангельского филиала ПАО «Россети Северо-Запад» Меньшениным А.С.</p> <p>Письмо от 23.01.2023 № 21 СМУП «Горсвет» о частичном демонтаже силами заказчика сети уличного освещения, попадающей под пятно застройки, подписанное директором СМУП «Горсвет» Поликарповым К.А.</p> <p>Технические условия от 29.09.2022 № 19.82/3284 на присоединение к централизованным сетям водоснабжения и канализации, выданные АО «ПО «Севмаш».</p> <p>Письмо от 13.02.2023 № 19.82/512 АО «ПО «Севмаш» о внесении изменений в технические условия от 29.09.2022 № 19.82/3284, подписанное начальником цеха № 19 АО ПО «Севмаш» Кудряшовым А.А.</p> <p>Письмо от 31.03.2023 № 19.82/1055 АО «ПО «Севмаш» об изменениях в технические условия от 29.09.2022 № 19.82/3284, подписанное начальником цеха № 19 Кудряшовым А.А.</p> <p>Письмо от 23.01.2023 № 19.82/232 АО «ПО «Севмаш» об отсутствии необходимости выноса существующих сетей водоотведения, подписанное начальником цеха № 19 АО «ПО «Севмаш» Кудряшовым А.А.</p> <p>Технические условия от 08.11.2022 № 01-03/888 на подключение к сетям ливневой канализации, находящимся в хозяйственном ведении СМУП ЖКХ «ГОРВИК», выданные Северодвинским муниципальным унитарным предприятием жилищно-коммунального хозяйства «ГОРВИК».</p> <p>Технические условия подключения к системе теплоснабжения от 13.04.2023 № ТУ2202-0015-23, выданные ПАО «Территориальная генерирующая компания № 2».</p> <p>Письмо от 29.12.2022 № 2292/1803-2022 ПАО «Территориальная генерирующая компания № 2», о демонтаже тепловых сетей по МКД в квартале 001 г. Северодвинска, подписанное директором Северодвинских городских тепловых сетей ПАО «ТКГ-2» Паламаром Г.И.</p> <p>Информационное письмо от 10.10.2022 № СЗ 05-1/00608и ПАО «Мобильные ТелеСистемы» на запрос технических условий, подписанное техническим директором филиала ПАО «Мобильные ТелеСистемы» в Архангельской области Насоновым И.В.</p> <p>Информационное письмо от 04.10.2022 № 01/05/110286/22 ПАО «Ростелеком» об отказе подключения к сетям радиодиффузии, подписанное руководителем направления технических условий и согласований Северо-Запад ПАО «Ростелеком» Кичевой Е.С.</p> <p>Информационное письмо от 27.04.2023 № 01/05/52175/23 ПАО «Ростелеком», подписанное исполняющим обязанности руководителя направления технических условий и согласований Северо-Запад ПАО «Ростелеком» Турлаевой Л.В., о недействующем кабеле.</p>
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.
<b>19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства</b>	

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Продолжительность строительства жилого дома – 11 месяцев. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Срок продолжительности строительства соответствует нормативным данным.
<b>20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации повторного использования 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 повторного использования</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объекты-аналоги отсутствуют.
Выводы экспертной организации	Представлено обоснование решения о невозможности применения типовой проектной документации повторного использования ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации повторного использования проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство. Обоснование принято.
<b>21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений</b>	
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. Оптимизация выбранных основных проектных решений возможна на стадии разработки проектной документации.
<b>22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Технологическое оборудование в проекте не применяется.
Выводы экспертной организации	Технологическое оборудование в проекте не применяется. Предмет оценки отсутствует.
<b>23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и</b>	

<b>отделочных материалов</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Строительные материалы и конструкции предусмотрены традиционными в практике строительства. Внутренняя отделка принята в соответствии с нормативными требованиями.
Выводы экспертной организации	Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов возможна на стадии разработки проектной документации.
<b>24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Продолжительность строительства жилого дома – 11 месяцев. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Расчет продолжительности строительства соответствует требованиям действующих нормативных документов.
<b>25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.
Выводы экспертной организации	Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.

#### **IV. Заключение по результатам проведенного ТЦАОИ.**

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 проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирного жилого дома средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.

Размещение объекта капитального строительства возможно на выбранном земельном участке при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (расположение балконов за пределами зоны допустимого размещения частей здания, консольно выступающих за плоскость стены на высоте менее 4,5 м). Представлено письмо от 18.10.2023 № 04-01-08/9166 Управления градостроительства и земельных отношений о проведении общественных слушаний, подписанное начальником Управления градостроительства и земельных отношений Туфановым М.А.

Площадь, выделенная под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для размещения элементов благоустройства. Представлено письмо от 30.01.2023 № 04-01-08/732 Управления градостроительства и земельных отношений администрации

Северодвинска с согласованием размещения элементов благоустройства за границами земельного участка, подписанное начальником Управления градостроительства и земельных отношений Туфановым М.А.

Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.

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

Срок продолжительности строительства соответствует нормативным данным.

Расчет продолжительности строительства соответствует требованиям действующих нормативных документов.

Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования. Оптимизация выбранных основных проектных решений возможна на стадии разработки проектной документации.

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

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

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

О.А. Смирнова

«25» апреля 2024 г.