

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

## МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ В КВАРТАЛЕ 002 Г. СЕВЕРОДВИНСКА 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 в квартале 002 г. Северодвинска Архангельской области.

Вид строительства – новое строительство.

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

Площадь участка по ГПЗУ	- 7499,00 м <sup>2</sup> .
Площадь застройки	– 2006,10 м <sup>2</sup> .
Этажность здания	– 5 этажа.
Количество этажей	– 5, 6 этажа.
Строительный объем здания	- 32278,49 м <sup>3</sup> ;
в том числе ниже отм. 0,000	- 3245,09 м <sup>3</sup> .
Площадь жилого здания	– 8070,84 м <sup>2</sup> .
Общая площадь квартир	– 5656,18 м <sup>2</sup> .
Площадь квартир	– 5470,18 м <sup>2</sup> .
Количество квартир	– 114 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 48 шт.;
двухкомнатных	– 54 шт.;
трехкомнатных	– 9 шт.;
четырёхкомнатных	– 3 шт.
Расчетная электрическая нагрузка	- 157,14кВт.
Расчетный расход воды:	– 33,66 м <sup>3</sup> /сут.
Расчетный расход стоков	– 33,66 м <sup>3</sup> /сут.
Расчетный расход тепла	– 0,5999 Гкал/ч.
Продолжительность строительства	– 11 месяцев.
Предельная стоимость строительства	
объекта капитального строительства	– 636 062, 27 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 725 855,89 тыс. руб.

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

Техническое задание на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства – многоквартирного дома в квартале 002 г. Северодвинска Архангельской области (приложение № 1 к

муниципальному контракту № 23АДМ-135 от 05.07.2023), 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. № 1449 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 № 0497/82527-23 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 Архангельской области в размере 2%, средств федерального бюджета в размере 71%, средств местного муниципального бюджета 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 от 18.07.2023, выданная администрацией муниципального образования

«Северодвинск» генеральному директору Общества с ограниченной ответственностью «АльфаПроект» Вершинину Евгению Вадимовичу, 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 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, восьмисекционный, с техническим подпольем и техническим этажом, расположенным под частью здания, Г-образной формы в плане. Предусмотрены балконы.</p> <p>Размеры в осях 1-7/А-Л – 18,01×26,56 м, в осях 7-34/А-Е – 107,63×12,96 м.</p> <p>В осях 20-21 предусмотрен сквозной пожарный проезд (арка) на всю высоту первого этажа.</p> <p>Высота этажа – 3,0 м.</p> <p>Во всех секциях предусмотрено техническое подполье. Высота технического подполья в чистоте – 1,8 м.</p> <p>В техническом этаже в осях 9-10/А-Г расположены помещения водомерного узла и насосного оборудования. Высота помещения – 1,8 м.</p> <p>В техническом этаже в осях 14-15/Г-Е расположены помещения теплового пункта. Высота помещения – 2,73 м.</p> <p>Помещения электрощитовых расположены на первом этаже жилого дома во входных группах в осях 11-12/Г-Е и 22-23/Г-Е.</p> <p>Комнаты уборочного инвентаря предусмотрены во входных группах жилого дома в осях 6-7/Г-Е, 14-15/Г-Е, 16-17/Г-Е, 26-27/Б-Г, 30-31/Г-Е.</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>Ограждающие конструкции технического подполья – сэндвич-панели толщиной 80 мм.</p> <p>Наружные стены – многослойные:</p> <p>– 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;</p>

– вентилируемый воздушный зазор;

– утеплитель – из каменной ваты толщиной 140 мм (коэффициент теплопроводности принят не более 0,041 Вт/(м×К);

– внутренний несущий слой – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/Ф25/1,8 по ГОСТ 379-2015 толщиной 380 мм.

Для связи наружного слоя кладки с несущим слоем предусмотрено использование гибких связей из базальтовой арматуры.

Внутренние стены – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/Ф25/1,8 по ГОСТ 379-2015 толщиной 380 мм.

Межквартирные перегородки – из гипсовых пазогребневых спаренных плит толщиной 210 мм с заполнением пространства между плитами изоляционным материалом группы НГ.

Межкомнатные перегородки – из гипсовых пазогребневых пустотелых плит толщиной 80 мм.

Перегородки подвального этажа из керамического кирпича с утеплением 80 мм Пеноплекс с оштукатуриванием по сетке.

Перекрытие – сборные железобетонные плиты.

Балконные плиты с теплопроводными включениями.

Лестницы – из сборных железобетонных маршей и площадок.

Крыша – плоская, совмещенная, с системой внутреннего водостока.

Покрытие кровли – из рулонных материалов в 2 слоя. Утепление кровли предусмотрено плитами пенополистирола.

Окна – из ПВХ-профилей.

Двери – деревянные, металлические, противопожарные.

В тамбуре каждой секции предусмотрена площадка для установки вертикальной подъемной платформы по типу Veara EasyLift.

Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции, связи.

Теплоснабжение обеспечено подключением к тепловым сетям центрального теплоснабжения. Горячее водоснабжение предусмотрено от двух индивидуальных тепловых пунктов через пластинчатый теплообменник.

На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, обеспечение привозной водой.

Степень огнестойкости – II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Эвакуация из каждой секции осуществляется по лестничной клетке типа Л1.

Техническое подполье разделено противопожарными перегородками посекционно.

Предусмотрено 8 эвакуационных выходов из технического подполья, совмещенного с техническим этажом, непосредственно наружу и в соседние секции.

Выход на кровлю – через противопожарные двери по лестничным маршам.

Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.

На каждом этаже на площадках лестничных клеток запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН.

Инсоляция квартир проектируемого жилого дома обеспечена.

Предусмотрено наружное пожаротушение от трех существующих пожарных гидрантов и одного вновь проектируемого.

	Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В+.
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> <p>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.</p>
<b>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Под строительство жилого дома выделен земельный участок с кадастровым номером 29:28:102002:14 площадью 7499 м<sup>2</sup>, расположенный на пересечении ул. Республиканской и просп. Беломорского г. Северодвинска Архангельской области.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 5 этажей) (Ж-3)».</p> <p>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>В границах земельного участка расположены существующие здания и сооружения недействующего кожно-венерологического диспансера, подлежащие демонтажу до начала строительства.</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, озеленение, автостоянки.</p> <p>Предусмотрено 66 машино-мест: 2 автостоянки для хранения и паркования автомобилей на 14 машино-мест и 7 гостевых автостоянок на 52 машино-</p>

	<p>места, в том числе 7 машино-мест для МГН, передвигающихся на креслах колясках.</p> <p>В проекте предусмотрен ремонт существующих тротуаров, частичное сохранение существующих насаждений.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Размещение объекта капитального строительства возможна 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 № 04-01-08/9165 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 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>	
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, кухню/кухню-нишу, отдельные (совмещенные в однокомнатных квартирах) санитарные узлы. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,72 м.</p> <p>Площадь жилых комнат составляет 8,00 – 33,70 м<sup>2</sup>, кухонь/кухонь-ниш – 5,00-9,93 м<sup>2</sup>.</p> <p>В квартирах предусмотрены балконы.</p> <p>Тип жилых домов и квартир по уровню комфорта – стандартный.</p> <p>Квартиры запроектированы исходя из условий заселения их одной семьей.</p> <p>Предусмотрено 5 однокомнатных квартир, предназначенных 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>

<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>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом в квартале 002 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 в квартале 002 г. Северодвинска Архангельской области» по укрупненным показателям по состоянию на 4 квартал 2027 года составила 725855,89 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 636 062 266,80 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>
Выводы экспертной организации	Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.
<b>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<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>

Выводы экспертной организации	Сведения о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасадов, механизмов и оборудования в проекте не представлены.
<b>18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план от 30.05.2023 № РФ-29-2-07-0-00-2023-2534-0 земельного участка с кадастровым номером 29:28:102002:14 площадью 7499 м<sup>2</sup>.</p> <p>Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, подготовленный ООО «Архгеосервис» в 2020 году.</p> <p>Письмо от 30.01.2023 № 04-01-08/725 Управления градостроительства и земельных отношений администрации Северодвинска с топографической съемкой, подписанное начальником Управления градостроительства и земельных отношений Туфановым М.А.</p> <p>Технические условия от 18.09.2023 № АРХ-02625-Э-А/23-001 для присоединения к электрическим сетям, выданные ПАО «Россети Северо-Запад».</p> <p>Технические условия без номера от 11.10.2022 на проектирование наружного освещения, выданные СМУП «Горсвет».</p> <p>Письмо от 06.02.2023 № МР2/1-1/10-43/1209, подписанное главным инженером производственного отделения ПАО «Россети СевероЗапад» с перечнем мероприятий/работ по освобождению земельного участка от объектов электроэнергетики (демонтаж проводов/опор ВЛ-0,4 кВ ф. «Беломорская» от ТП-3).</p> <p>Письмо от 26.09.2023 № МР2/1-1/10-44/10435 ПАО «Россети Северо-Запад» об отсутствии на земельном участке действующих кабельных линий, подписанное главным инженером производственного отделения Меньшениным А.С.</p> <p>Технические условия от 29.09.2022 № 19.82/3285 на присоединение к централизованным сетям водоснабжения и канализации, выданные АО «ПО «Севмаш».</p> <p>Технические условия от 02.12.2022 № 03-01-13/3755 на подключение к сетям ливневой канализации, выданные Комитетом жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и связи администрации Северодвинска.</p> <p>Письмо от 01.02.2023 № 19.82/396 АО «ПО «Севмаш» о выносе участка водопроводной сети, о замене участка канализационной сети, подписанное начальником цеха № 19 АО ПО «Севмаш» Кудряшовым А.А.</p> <p>Технические условия от 13.04.2023 № ТУ2202-0013-23 подключения к системе теплоснабжения, выданные ПАО «Территориальная генерирующая компания № 2».</p> <p>Письмо от 16.01.2023 № 2292/23-2023 ПАО «Территориальная генерирующая компания № 2» о демонтаже тепловых сетей по МКД в квартале 002 г. Северодвинска, подписанное директором Северодвинских городских тепловых сетей ПАО «ТКГ-2» Паламаром Г.И.</p> <p>Письмо от 10.10.2022 № СЗ 05-1/00609и ПАО «Мобильные ТелеСистемы» о предоставлении доступа к услугам кабельного телевидения и широкополосной передачи данных по технологии FTTB, подписанное техническим директором филиала ПАО «Мобильные ТелеСистемы» в Архангельской области Насоновым И.В.</p>



	<p>Письмо от 04.10.2022 № 01/05/110280/22 ПАО «Ростелеком» об отказе подключения к сетям радиотелефонии, подписанное руководителем направления технических условий и согласований Северо-Запад ПАО «Ростелеком» Кичевой Е.С.</p> <p>Информационное письмо от 31.05.2023 № 04-01-08/3054, подписанное старшим инженером направления технических условий и согласований Северо-Запад ПАО «Ростелеком» Мироновой Ю.П. о демонтированных кабелях связи.</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	<p>Продолжительность строительства жилого дома – 11 месяцев.</p> <p>Строительство предусмотрено без выделения этапов.</p>
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 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 возможна 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 № 04-01-08/9165 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.

Технологическое оборудование в проекте не применяется. Предмет оценки отсутствует.

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.