

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

ОБОСНОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ В ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ПО СОЗДАНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В КВАРТАЛЕ 027 Г. СЕВЕРОДВИНСКА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «ПМ «Аксиома».

Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, ул. Попова, д. 16, оф. 1.

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 027 г. Северодвинска, Архангельской области.

Вид строительства – новое строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участка	□ 8143 м ² .
Площадь застройки	– 1338,01 м ² .
Этажность здания	– 5 этажа.
Количество этажей	– 6 этажа.
Строительный объем здания	□ 20873,58 м ³ ,
в том числе строительный объем ниже отметки 0,000	– 72,92 м ³ .
Количество квартир	□ 70 шт.,
в том числе: однокомнатных с кухней-нишей	– 8 шт.;
однокомнатных	– 14 шт.;
двухкомнатных	□ 37 шт.;
трехкомнатных	□ 9 шт.;
четырекомнатных	– 2 шт.
Площадь здания	– 5398,96 м ² .
Общая площадь квартир	– 3941,07 м ² .
Площадь квартир	– 3766,27 м ² .
Жилая площадь квартир	– 2329,06 м ² .
Расчетная электрическая мощность (без учета зарядной сервисной инфраструктуры)	□ 171,81 кВт.
Расчетная электрическая мощность (с учетом зарядной сервисной инфраструктуры)	□ 190,71 кВт.
Расчетный расход воды	– 34,02 м ³ /сут.
Расчетный расход водоотведения	– 34,02 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 573,99 кВт.
Продолжительность строительства	– 11 мес.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 483 703,29 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 503 784,05 тыс. руб.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальная программа «Развитие жилищного строительства Северодвинска», утвержденная постановлением администрации Северодвинска от 19.05.2023 № 260-па.

Техническое задание на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства – многоквартирного дома в квартале 027 г. Северодвинска Архангельской области, подписанное заместителем Главы администрации Северодвинска по городскому хозяйству Латышевым А.П.

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 - ТЦА ОИ):

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

7. Основания для проведения ТЦА ОИ:

Договор № 0015/137764-25 от 07.02.2025, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Детковым С.А. и директором ООО «ПМ «Аксиома» Дуниковым К.В.

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 – 100 %.

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 5.1.2 муниципального контракта № 24АДМ-229 от 19.11.2024, заключенного между администрацией МО «Северодвинск» и ООО «ПМ «Аксиома».

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 07 февраля 2025 года по 22 февраля 2025 года.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

III. Результаты ТЦА ОИ

13. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства с учетом необходимости соблюдения требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также с учетом результатов инженерных изысканий	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Уровень ответственности – нормальный. Жилой дом – пятиэтажный, трехсекционный, с техническим подпольем и подвальным этажом, расположенным под частью здания, прямоугольной формы в плане. Предусмотрены балконы. Размеры в осях – 12,53×83,78 м. Высота этажей 1, 2, 3, 5 – 3 м, высота 4-го этажа принята – 2,98 м. Высота технического подполья – 1,8 м. В подвальном этаже в осях 3-4, А-Б расположено помещение водомерного узла. В осях 16-17, А-В предусмотрено помещение теплового пункта. Высота подвальных помещений – 2,2 м. Конструктивная схема здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытий. Фундаменты – свайные с железобетонным монолитным ленточным ростверком. Ограждающие конструкции техподполья – сэндвич-панели. Наружные стены – многослойные: – наружный слой из лицевого керамического пустотелого кирпича КР-л-пу 250×120х88/1,4НФ/150/1,2/75 (с утолщенной наружной стенкой не менее 20 мм) по ГОСТ 530-2012 толщиной 120 мм; – вентилируемый воздушный зазор; – минераловатный утеплитель; – внутренний несущий слой – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/Ф50/1,6 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/Ф50/1,6 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.

	Перекрытие – сборные железобетонные плиты. Балконные плиты с теплопроводными включениями. Лестницы – из сборных железобетонных маршей и площадок. Предусмотрена теплоизоляция стен подвальных помещений. Предусмотрено утепление цокольного и чердачного перекрытий теплоизоляционными материалами. Крыша – скатная, стропильная с наружным организованным водостоком. Покрытие кровли – металлочерепица. Окна – двойной стеклопакет из ПВХ-профиля по ГОСТ 30674-2023. Остекление балконов предусматривается из алюминиевых профилей по ГОСТ Р 56926-2016 с заполнением одинарным стеклом и зашивкой из профлиста. Двери наружные входа в подъезд – металлические, с металлической ручкой и доводчиком, двери в квартиры – металлические, утепленные с замком, металлической ручкой и дверным глазком, внутренние – деревянные, с металлическими ручками с встроенным замком. Вход в техподполье предусмотрен по открытым лестницам. Во второй секции предусмотрена пристроенная электрощитовая, в третьей секции на первом этаже предусмотрено помещение уборочного инвентаря. Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции и связи. Теплоснабжение и горячее водоснабжение обеспечено подключением к тепловым сетям центрального теплоснабжения. В квартирах предусмотрены электрические плиты. Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусмотрено с предприятий стройиндустрии. На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, обеспечение привозной водой. Степень огнестойкости – II. Класс конструктивной пожарной опасности – С0. Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3. Противопожарные разрывы до ближайших зданий и сооружений, открытых автомобильных стоянок предусмотрены в соответствии с действующими противопожарными нормами. Эвакуация осуществляется по лестничным клеткам типа Л1. 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. Выход на чердак предусмотрен по лестничному маршу в осях 10-11, А-В, и через противопожарные люки в первой и третьей секциях. Выходы на кровлю предусматриваются через слуховые окна. Пределы огнестойкости конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания. Для пожарных машин проезд выполнен 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 4,2 м. Покрытие и конструкция пожарных проездов рассчитана на проезд пожарных автомобилей, со стороны детского сада проезд предусмотрен из георешетки с включением тротуара.
--	--

Наружное пожаротушение проектируемого жилого дома предусмотрено от двух пожарных гидрантов.

Класс энергетической эффективности дома – не ниже В.

В ходе проведения технологического и ценового аудита внесены следующие изменения:

- Представлено письмо администрации Северодвинска от 25.02.2025 № 01-03-14/744 об образовании земельного участка с кадастровым номером 29:28:102027:352 из нескольких участков, подписанное заместителем Главы Латышевым А.П.
- Рядом с площадками предусмотрены гостевые парковки, представлен расчет рассеивания. Откорректировано количество гостевых парковок и мест хранения автотранспорта. Исключен разрыв в живой изгороди между парковками и площадками.
- Указан угол наклона парковочного места – 75 градусов.
- Расстояние от дальнего входа в здание до мусороконтейнерной площадки составляет не более 100 м.
- Указаны погонные метры живой изгороди в ведомости элементов озеленения.
- Представлены откорректированные расчеты инсоляции детского сада с учетом проектируемого дома, инсоляции игровых площадок детского сада, инсоляции жилого дома, которые соответствуют нормативным требованиям.
- На сводном плане сетей показана сеть дренажа.
- Предусмотрен тротуар на въезде на участок.
- В пункте 28 проекта задания на проектирование указано требование о необходимости проектирования двух квартир на 1 этаже для МГН.
- На планах дано примечание о том, что площади квартир приняты с учетом отделки.
- Высота 4-го этажа принята 2,98 м, разница отметок между первым и пятым этажом составляет 11,980.
- Исключено угловое расположение кухонь-ниш.
- На втором этаже в осях в осях В-Г, 13-14 откорректировано расположение санузла (не заходит на жилую комнату).
- Электрощитовая вынесена из техподполья.
- Насосная и тепловой пункт запроектированы под лестничными клетками.
- В разделе КР утонены сведения о вентиляционных каналах в составе стены.
- В разделе КР предусмотрен обогрев кровли.
- Документация обоснования инвестиций дополнена сведениями о толщинах перегородок (межквартирная перегородка толщиной 210 мм, межкомнатная перегородка толщиной 80 мм). Перегородки предусмотрены из гипсовых пазогребневых плит.
- Стены приняты с наружной вентилируемой прослойкой.
- На планах раздела КР отражены ниши для этажных щитов.
- Представлено письмо по демонтажу ВЛ-0,4 кВ на участке застройки.
- Приложен расчет освещенности (нормируемая освещенность проезда со стороны ул. Комсомольская обеспечивается).
- Предусмотрены мероприятия по выносу из пятна застройки и переключению существующих сетей хозяйственно-бытовой канализации.
- Предусмотрено устройство КНС для дренажно-ливневых вод.
- Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями об устройстве временных трубопроводов для обеспечения услуги ГВС существующих

	объектов в межотопительный. – Текстовая часть раздела ИОС и сводный план сетей раздела ПЗУ дополнены сведениями о демонтаже тепловых сетей подземной прокладки квартала № 27 диаметром трубопроводов 57 мм на земельных участках с кадастровыми номерами 29:28:102027:6, 29:28:102027:7, 29:28:102027:8. – В текстовой части раздела ИОС уточнен способ организации вытяжной вентиляции - посредством вентиляционных каналов в составе стен. – В текстовой части раздела ИОС откорректированы расходы воздуха. – В текстовой части раздела ЭЭ актуализирован перечень нормативной документации. – В разделах ЭЭ и ЗНП обозначение класса энергетической эффективности откорректировано в соответствии с таблицей №2 приказа Минстроя РФ от 06.06.2016 N 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов». – Добавлены сведения по установке закладных труб диаметром 100 мм на кровле здания для организации ввода в здание; по установке GSM-телефонов. – Исключен кабельный ввод в подвале. – Даны пояснения по отсутствию кабельных колодцев № 1225, № 1226 и кабельной канализации в границах застройки объекта и отражены на ПЗУ. – Проведен предварительный расчет рассеивания выбросов загрязняющих веществ, поступающих в атмосферный воздух от проектируемых автостоянок. – Учтен демонтаж опор и вывоз отходов. – Предусмотрено компенсационное озеленение в размере 118 деревьев либо 118 пог. м кустарника. – Отвод ливневых и дренажных стоков осуществляется через КНС, Размер СЗЗ проектируемой КНС – 15 м. – Двери лестничных клеток предусмотрены EI60. – Категория по взрывопожарной опасности водомерного узла откорректирована.
Выводы экспертной организации	Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные, 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.
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Под строительство жилого дома выделен земельный участок площадью 8143 м² с кадастровым номером участка 29:28:102027:352. Земельные участки расположены в территориальной зоне «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами Ж-3». Категория земель – земли населенных пунктов. Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено. Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: охранная зона «ВЛ-0,4 кВ Ломоносова нечетная с ТП-9» (реестровый номер – 29:28-6.493); ЗОУИТ объекта «Энергетический производственно-технологический комплекс – тепловые сети г. Северодвинска ОАО «Архэенрго» (реестровый номер – 29:28-6.429),

	охранная зона «ВЛ-0,4 кВ Комсомольская с ТП-9» (реестровый номер -29:28-6.498). На земельном участке имеется публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4кВ Ломоносова нечетная с ТП-9». Реестровый номер 29:28-6.1670. Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ Комсомольская с ТП-9». Реестровый номер 29:28-6.1673. Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объекта капитального строительства согласно градостроительному плану. Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется. Затрат, связанных с планируемым сносом зданий, не требуется. Предусмотрены затраты на демонтаж недействующих сетей и вынос из пятна застройки действующих сетей наружного освещения, водоснабжения, бытовой канализации, теплоснабжения. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участках предполагаемого строительства отсутствуют. Инсоляция квартир и территории обеспечена. Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой. Участок обеспечен подъездными путями с ул. Комсомольской. На участке запроектированы автостоянки гостевые и для хранения машин жильцов дома, в том числе выделены места для автотранспорта инвалидов и зарядки электромобилей. Предусмотрены места для размещения площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, чистки ковров и мусороконтейнерная площадка. Все площадки расположены на нормативных расстояниях от зданий и друг от друга. Объекты социального обслуживания находятся в шаговой доступности. Отвод поверхностных и талых вод с территории участка осуществляется на существующие проезды и в сеть проектируемой ливневой канализации. Предусмотрено озеленение территории участка посадкой кустарников и устройством газоном.
Выводы экспертной организации	Площадь участка, выделенная под строительство жилого дома, достаточна для размещения здания и для благоустройства территории для нужд дома.
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	Архитектура здания – стандартная. Архитектурно-планировочные решения и выбор этажности многоквартирного жилого дома обусловлены сформированной структурой застройки района. Примененные строительные материалы, сборные конструкции, отделочные материалы доступны с заводов отечественных производителей, являются традиционными в практике применения для строительства в данных

	условиях. Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет). Набор помещений квартир включает в себя: коридор, жилые комнаты, кухню, отдельные санитарные узлы. В однокомнатных квартирах предусмотрены совмещенные санузлы и кухни-ниши. Здание запроектировано с чистовой отделкой общих помещений и квартир. Квартиры предусмотрены из условия проживания одной семьи. Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта – муниципальный. Комнаты предусмотрены непроходными.
Выводы экспертной организации	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.
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	Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в квартале 027 г. Северодвинска Архангельской области» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2024). Срок реализации объекта: май 2026 года – март 2027 года. Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на 1 квартал 2027 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года. Стоимость подготовительных работ; демонтажа трубопроводов отопления в ж/б лотках; демонтажа трубопроводов канализации, канализационного колодца, водопроводного колодца; демонтажа существующих электрических сетей; установки фильтр-патронов; установки электростанции для автомобилей; дополнительного озеленения территории; захоронение мусора рассчитаны ресурсно-индексным методом в ценах по состоянию на 4 квартал 2024 года с использованием сметных норм, сметных цен строительных ресурсов в базисном уровне цен и одновременным применением информации о сметных ценах, размещенной в ФГИС ЦС, а также индексов изменения сметной стоимости к группам однородных строительных ресурсов и отдельных видов прочих работ и затрат в базисном уровне цен. При разработке сметной документации применена федеральная сметно-нормативная база ФСНБ-2022, утвержденная приказом Минстроя России от 30.12.2021 №1046/пр, с изменениями 1-12, с пересчетом в прогнозный уровень цен на 1 квартал 2027 года с применением индекса-

	дефлятора по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года. В текущем уровне цен определены следующие затраты: - технологическое присоединение к электрическим сетям (Договор №АРХ-00120-Э-А/25 от 24.01.25 ПАО «Россети Северо-запад»); - технологическое присоединение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения (Расчет стоимости технологического присоединения к центральным системам холодного водоснабжения и водоотведения АО «ПО «Севмаш»); - технологическое присоединение к тепловым сетям (Расчет платы за подключение объекта к системе теплоснабжения ПАО «ТГК-2 на территории городского округа Архангельской области «Северодвинск»). Расчетная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в квартале 027 г. Северодвинска Архангельской области» по укрупненным показателям по состоянию на 1 квартал 2027 год составила 503 784,05 тыс. руб. (с НДС 20%). Предполагаемая стоимость строительства объекта составляет 483703,29 тыс. руб. Предельная стоимость согласована начальником Управления градостроительства и земельных отношений администрации Северодвинска Туфановым М.А. 03.04.2025. Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.
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	Внутренняя отделка предусмотрена стандартная в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам. Интерьеры в проекте не разрабатываются.
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 в обосновании инвестиций	Градостроительный план № РФ-29-2-07-0-00-2025-2700-0 от 24.01.2025 на земельный участок площадью 8143 м² с кадастровым номером 29:28:102027:352. Письмо от 29.11.2023 № 19.82/4526 АО «ПО «Северное машиностроительное предприятие» о выносе хозяйственно-бытовой канализации, подписанное и.о. начальника цеха № 19 Водовозовым В.В. Информационное письмо о возможности подключения к тепловым сетям от 27.04.2024 № ТУ2202-0016-24, выданное ПАО «ТГК-2».

	Технические условия для присоединения к электрическим сетям от 24.01.2025 № АРХ-00120-Э-А/25-001, выданные Архангельским филиалом ПАО «Россети Северо-Запад» г. Архангельск. Технические условия на водоснабжение и водоотведение от 11.05.2023 № 19.82/1528, выданные АО «ПО «Северное машиностроительное предприятие». Технические условия на подключение к сетям ливневой канализации от 05.05.2023 № 01-03/398, выданные Северодвинским МУП ЖКХ «Горвик». Технические условия на проектирование наружного освещения от 18.05.2023 без номера, выданные СМУП «Горсвет». Информационное письмо от 10.05.2023 № СЗ 05/00085и о предоставлении доступа к услугам связи, выданное ПАО «МТС». Письмо СМУП «Горсвет» от 12.10.2023 № 635 о выносе опор освещения, подписанное директором Поликарповым К.А. Технические требования и условия на проектирование ПАО «ТГК-2» от 24.01.2024 № ТУ2202-0002-25 о плане мероприятий по выносу тепловой сети, подписанное директором Паламар Г.И. Письмо ПАО «Ростелеком» без номера от 07.05.2025 о необходимости демонтажа линейно-кабельного сооружения связи, подписанное ведущим инженером Мироновой Ю.П. Представлено письмо администрации Северодвинска от 25.02.2025 № 01-03-14/744 об актуальности технических условий в связи с объединением земельных участков в один с кадастровым номером 29:28:102027:352, подписанное заместителем Главы администрации Северодвинска по городскому хозяйству Латышевым А.П. Представлен отчет по инженерно-геологическим изысканиям от 2024 года. В ходе проведения технологического и ценового аудита представлены: – планы, согласованные начальником управления градостроительства и земельных отношений администрации муниципального образования «Северодвинск» Туфановым М.А. 01.04.2025; – схема планировочной организации земельного участка, согласованная начальником управления градостроительства и земельных отношений администрации Северодвинска Туфановым М.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	Продолжительность строительства жилого дома составит 11 мес.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.
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	Представлено обоснование решения о невозможности применения типовой проектной документации ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство. Обоснование принято.
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 в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства здания – 11 мес.
Выводы экспертной организации	Сокращение сроков строительства жилого дома возможно на стадии разработки проектной документации.
25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов	
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. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования.

IV. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, 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.

Площадь участка, выделенная под строительство жилого дома, достаточна для размещения здания и для благоустройства территории для нужд дома. Частично благоустройство выполнено за пределами участка. Представлено согласование благоустройства за границами отведенного участка.

На стадии проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.

По письму от производителя применяемая зарядная станция по степени защиты не соответствует ее установке на открытой автостоянке. Требуется дополнительные меры для защиты устройства. На стадии разработки проектной документации рекомендуется принять иное устройство, позволяющее эксплуатировать его без дополнительных защитных устройств.

На стадии разработки проектной документации предусмотреть решения на присоединение к электрической сети зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта, уточнить балансодержателя зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта, а также точки подключения к электрической сети (от электросетевых объектов сетевой организации или от электроустановки жилого дома). При подключении от электросетевых объектов сетевой организации получить ТУ на присоединение к электрической сети.

На этапе разработки проектной документации уточнить решения по наружным сетям хозяйственно-бытовой и ливневой канализации (уточнить параметр существующих

сетей в точках подключения).

Расчеты выбросов загрязняющих веществ, поступающих в атмосферный воздух, и расчеты рассеивания от проектируемых автостоянок на период эксплуатации привести в соответствие с актуальным ПЗУ.

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 жилого дома оптимальны.

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. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату 24.01.2025.

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

С.А. Детков

« 07 » апреля 2025 г.



**Документ подписан электронной
подписью на Единой цифровой
платформе экспертизы**

Сертификат: 35a092cf6dcb336ee7dff039d2a02f55
Владелец: Детков Семён Андреевич
Действителен с 16-12-2024 по 11-03-2026
Дата подписания: 07-04-2025 15:32:06 GMT+03:00