

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПО ПР. ЛЕНИНГРАДСКИЙ - УЛ. СТАРОЖАРОВИХИНСКАЯ В ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ОКРУГЕ ВАРАВИНО- ФАКТОРИЯ Г. АРХАНГЕЛЬСКА (ДОМ 5)

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «РК-ИНВЕСТ».

Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, просп. Троицкий, д. 95, корп. 1, пом. 804.

Застройщик

Департамент транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск».

Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, просп. Троицкий, д. 60.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный дом по пр. Ленинградский - ул. Старожаровихинская в территориальном округе Варавино-Фактория г. Архангельска (дом 5).

Вид работ – строительство.

Технико-экономические показатели дома:

Площадь участка	– 35333 м ² .
Площадь благоустраиваемого участка	– 5028,7 м ² .
Площадь застройки	– 593,3 м ² .
Этажность здания	– 9 этажа.
Количество этажей	– 9, 10 этажей.
Строительный объем здания	– 15351,99 м ³ ;
в том числе ниже отм. 0,000	– 74,92 м ³ .
Количество квартир	– 63 шт.;
в том числе однокомнатных	– 9 шт.;
двухкомнатных	– 27 шт.;
трехкомнатных	– 27 шт.
Площадь здания	– 4609,04 м ² .
Общая площадь квартир	– 3613,87 м ² .
Площадь квартир	– 3515,31 м ² .
Жилая площадь квартир	– 2082,15 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка с учетом зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта	– 132,6 кВт.
Расчетный расход воды	– 36,48 м ³ /сут.
Расчетный расход стоков	– 31,68 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 336,70 кВт.
Расчетный расход газа	– 13,2 м ³ /ч.
Продолжительность строительства	– 9,5 мес.

Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 360 323,60 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 554 530,00 тыс. руб.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Техническое задание на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение договора предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства (приложение № 1 к муниципальному контракту от 28 марта 2024 года № 8-С), подписанное исполняющим обязанности директора департамента Шемелиным М.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Городской округ «Город Архангельск».

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:

– заявление от 04.09.2024 вход. № 990 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, подписанный генеральным директором ООО «РК-Инвест» Кузьмичевым А.А.;

– договор от 06.09.2024 № 0245/120124-24 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Смирновой О.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.;

– письмо от 31.10.2024 вход. № 1245 о продлении сроков оказания услуг по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанное индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

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:

Не определен.

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:

Муниципальный контракт от 28.03.2024 № 8-С, подписанный исполняющим обязанности директора департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» Шемелиным М.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Дополнительное соглашение от 02.10.2024 № 1 к муниципальному контракту № 8-С от 28.03.2024, подписанное директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» Шемелиным М.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Доверенность от 03.09.2024 без номера, выданная ООО «РК-Инвест» от индивидуального предпринимателя Русанова В.Н., на право выступать заявителем в ГАУ АО «Управление государственной экспертизы».

II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций

11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:

Публичное обсуждение обоснования инвестиций проводилось путем размещения на официальном сайте ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» в период с 10 по 25 сентября 2024 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

<p>Информация, содержащаяся в обосновании и инвестициях</p>	<p>Уровень ответственности – нормальный.</p> <p>Жилой дом – девятиэтажный, односекционный, с техническим подпольем и подвалом, расположенным под частью здания, прямоугольной формы в плане.</p> <p>Максимальные размеры в осях – 36,65×13,97 м.</p> <p>Высота 1-8-го этажей – 3,0 м, высота 9-го этажа – 3,46 м.</p> <p>Высота жилых помещений 1-8-го этажей – 2,72 м. Высота жилых помещений 9-го этажа – 3,18 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,80 м.</p> <p>В техническом подполье расположено помещение для прокладки инженерных коммуникаций.</p> <p>В подвальном этаже предусмотрены помещение водомерного узла, комната уборочного инвентаря.</p> <p>Предусмотрено два эвакуационных выхода из подвального этажа и технического подполья непосредственно наружу.</p> <p>Электрощитовая предусмотрена вблизи входной группы.</p> <p>Автономный источник теплоснабжения отделен от смежных помещений противопожарными стенами 2-го типа и противопожарным перекрытием 3-го типа. В помещении АИТ предусмотрены легкосбрасываемые конструкции и противопожарные мероприятия в соответствии с нормативными документами по пожарной безопасности для газовых котельных.</p> <p>Конструктивная система здания – каркасно-стенная, состоящая из монолитных железобетонных стен, пилонов, монолитных плит перекрытия и стен лестничной клетки (ядро жесткости). Прочность и устойчивость здания обеспечена совместной работой стен, пилонов, связанных жесткими дисками перекрытий.</p> <p>Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.</p> <p>Стены технического подполья и подвального этажа – монолитные железобетонные толщиной 200, 250 мм из бетона класса В35.</p> <p>Наружные стены здания – многослойные несущие монолитные железобетонные и ненесущие из газосиликатных блоков, поэтажно опирающиеся на перекрытия. В наружных стенах предусмотрен минераловатный утеплитель и облицовка вентилируемым навесным фасадом.</p> <p>Наружные несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса В35.</p> <p>Наружные ненесущие стены – из газосиликатных блоков по ГОСТ 31360-2007 толщиной 200 мм.</p> <p>Внутренние несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 200 мм и 250 мм из бетона класса В35.</p> <p>Несущие пилоны – монолитные железобетонные толщиной 200, 250 мм из бетона класса В35.</p> <p>Межквартирные перегородки – из газосиликатных блоков толщиной 250 мм.</p> <p>Межкомнатные перегородки – из гипсокартонных листов на стальном каркасе толщиной 75 мм с заполнением минераловатными плитами. В помещениях с влажным режимом предусмотрены влагостойкие гипсокартонные листы.</p> <p>Вентиляционные каналы приняты из оцинкованной стали с облицовкой газосиликатными блоками.</p>
---	---

<p>В ы в о д ы экспертной организации</p>	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные и иные решения соответствуют, а инженерно-технические 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 разработки 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.</p> <p>Проект электроснабжения электроустановки Заявителя в части обеспечения учета электроэнергии согласовать с гарантирующим поставщиком.</p> <p>Электроснабжение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта рекомендуется предусмотреть независимо от жилого дома по отдельным питающим линиям по представленным ТУ сетевой организации.</p> <p>На этапе разработки проектной документации представить документальное подтверждение реализации инвестиционной программы для обеспечения технологического присоединения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения.</p> <p>На стадии разработки проектной документации получить паспорт газа, выполнить расчет на прочность полиэтиленового газопровода, представить сертификаты соответствия РФ на оборудование и материалы.</p> <p>На стадии подготовки проектной документации провести оценку воздействия выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от проектируемых автостоянок, при необходимости предусмотреть мероприятия по снижению воздействия либо откорректировать благоустройство.</p> <p>На стадии подготовки проектной документации предоставить согласование или получить технические условия от ресурсоснабжающей организации на сброс сточных вод от установки регенерации в канализацию.</p> <p>На стадии подготовки проектной документации определить размер санитарно-защитной зоны крышной котельной.</p> <p>На стадии подготовки проектной документации провести оценку шумового воздействия от проектируемого насосного оборудования, ГРПШ, газового котельного оборудования, в случае необходимости разработать шумозащитные мероприятия.</p>
<p>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</p>	

<p>Информация, содержащаяся в обосновании и инвестициях</p>	<p>Строительство жилого дома предусмотрено на земельном участке с кадастровым номером 29:22:073005:119 площадью 35333 м², расположенном в территориальном округе Варавино-Фактория в г. Архангельске.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок расположен в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ).</p> <p>Многоэтажная жилая застройка относится к условно-разрешенным видам использования земельного участка. Представлено распоряжение от 22.02.2024 № 833р Главы городского округа «Город Архангельск» Морева Д.А. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков.</p> <p>Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p> <p>Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объектов капитального строительства согласно градостроительному плану.</p> <p>Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.</p> <p>Участок расположен в зоне охраняемого военного объекта. Представлено письмо регионального РУФСБ по Архангельской области от 09.04.2024 № 82/19-1262, подписанное Первым заместителем начальника Регионального управления Власовым Д.В., с согласованием строительства.</p> <p>Участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, в охранной зоне инженерных коммуникаций.</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участках предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Район строительства обеспечен транспортной инфраструктурой и не обеспечен инженерной инфраструктурой.</p> <p>Участок обеспечен подъездными путями.</p> <p>На участке запроектированы автостоянки для хранения машин жильцов дома в количестве 27 машино-мест, в том числе 3 машино-места для автотранспорта инвалидов и 2 машино-места для электромобилей.</p> <p>Предусмотрены места для размещения детской и спортивной площадок, площадки для отдыха взрослых, площадки для хозяйственных целей, площадки для ТБО.</p> <p>Предусмотрено озеленение участка устройством газона, посадкой кустарников и лиственных деревьев.</p> <p>Отвод дождевых и талых вод с прилегающей территории предусмотрен в ливневую канализацию.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p><i>Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»</i></p> <p>Предусмотрено озеленение не менее 50 % периметра площадок благоустройства.</p> <p>Обеспечен подход пешеходов к участку строительства.</p> <p>Предусмотрена полоса шириной не менее 1,5 м из твердого покрытия вдоль</p>
---	---

Выводы экспертной организации	Размещение объектов капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения зданий и благоустройства территории.
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 и инвестициях	<p>Архитектура здания – стандартная.</p> <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, жилые комнаты, кухню, отдельные/совмещенные санитарные узлы, ванные комнаты. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте 1-8 этажей – 2,72 м, 9 этажа – 3,18 м.</p> <p>Площадь жилых комнат составляет 8,07 – 23,79 м², кухня – 8,02-9,6 м².</p> <p>В квартирах 2-9 этажей предусмотрены балконы.</p> <p>Тип жилых домов и квартир по уровню комфорта – муниципальный.</p> <p>Квартиры запроектированы исходя из условий заселения их одной семьей.</p> <p>Квартиры, предназначенные для проживания людей с ограниченными возможностями, не предусмотрены.</p>
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	

<p>Информация, содержащаяся в обосновании и инвестициях</p>	<p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Строительство многоквартирных домов по пр. Ленинградский - ул. Старожаровихинская в территориальном округе Варавино-Фактория г. Архангельска (дом 5)» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2024).</p> <p>Период реализации объекта: январь 2025 года – декабрь 2026 года, продолжительностью 24 месяца.</p> <p>Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на декабрь 2026 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>Стоимость работ, отсутствующих в сборниках НЦС, определена следующим образом:</p> <p>Стоимость подготовительных работ, установка электростанций (зарядная станция для электромобиля) рассчитана ресурсно-индексным методом в ценах по состоянию на 2 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 1-10, с пересчетом в прогнозный уровень цен на декабрь 2026 года с применением индекса-дефлятора по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>В качестве объекта-аналога для расчета навесного фасада применен объект-аналог «Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции (Многоквартирный дом по ул. Воронина в г. Архангельске, дом 2)» Заключение № 29-1-1-2-066562-2023 от 02.11.2023, выданное ГАУ АО «Управление государственной экспертизы».</p> <p>В качестве объекта-аналога для расчета установки фильтр-патронов применен объект-аналог «Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции (Многоквартирный дом по ул. Восточная в п. Коноша Коношского района Архангельской области)» Заключение № 29-1-1-2-017966-2024 от 16.04.2024, выданное ГАУ АО «Управление государственной экспертизы».</p> <p>В текущем уровне цен определены следующие затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> – технологическое присоединение к сетям ливневой канализации - плата за подключаемую нагрузку; – технологическое присоединение к сетям хоз.-бытовой канализации - плата за подключаемую нагрузку; – технологическое присоединение к сети водопровода – плата за подключаемую нагрузку; – технологическое присоединение к сети водопровода – плата за
---	--

В ы в о д ы 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 обосновани и инвестиций	Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам. Интерьеры в проекте не разрабатываются.
В ы в о д ы экспертной организации	Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в документации не представлено.
18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства	

Информация, содержащаяся в обосновании и инвестициях	<p>Градостроительный план от 05.04.2024 № РФ-29-3-01-0-00-2024-4973 земельного участка с кадастровым номером 29:22:073005:119 площадью 35333 м².</p> <p>Распоряжение Главы городского округа «Архангельск» Морева Д.А. от 22.02.2024 № 833р о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.</p> <p>Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации, выполненный ООО «Геоизыскания» в 2024 году (шифр 222024-1277-ИГИ).</p> <p>Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации, выполненный ООО «Геоизыскания» в 2024 году (шифр 222024-1277-ИГДИ).</p> <p>Письмо ООО «Архангельская сетевая компания» от 23.04.2024 № 832, подписанное директором ООО «АСК» Истоминым С.В., о выдаче предварительных технических условий для подключения к электрическим сетям для строительства многоквартирных домов и о стоимости технологического присоединения» (с приложением).</p> <p>Письмо МУП «Горсвет» городского округа г. Архангельск от 19.04.2024 № 646/04, подписанное и.о. директора Майдановым А.С., о технических условиях на наружное освещение.</p> <p>Письмо ООО «Архангельская сетевая компания» от 26.08.2024 № 1551, подписанное директором ООО «АСК» Истоминым С.В., о выдаче предварительных технических условий для подключения к электрическим сетям канализационной насосной станции № 3 мощностью 15 кВт второй категории (с приложением).</p> <p>Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 17.06.2024 № И.АР-17062024-030, подписанное и.о. главного инженера Неумоиним А.В., с дополнительными сведениями о возможности подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения.</p> <p>Технические условия подключения к системе ливневой канализации от 03.05.2024 № 530, выданные МУП «Городское благоустройство».</p> <p>Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 28.10.2024 № 17-14/6525, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., о сроках реализации инвестиционной программы ООО «РВК-Архангельск».</p> <p>Письмо ООО «Газпром газораспределение Архангельск» от 15.04.2024 № МВ-0707/1756, подписанное главным инженером – первым заместителем</p>
--	--

Выводы экспертной организации	<p>Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.</p> <p>На стадии выполнения проектной документации представить от сетевой организации технические условия на независимое от жилого дома подключение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта</p> <p>При разработке проектной документации получить технические условия ООО «Газпром газораспределение Архангельск» о точке подключения.</p>
19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании и инвестициях	<p>Продолжительность строительства жилого дома составит 9,5 мес.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Раздел «Проект организации строительства»</p> <p>раздел ПОС дополнен сведениями о площади вырубке и заростности кустарника.</p>
Выводы экспертной организации	Срок продолжительности строительства жилого дома оптимальный.
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 и инвестициях	Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки документации с соблюдением требований по минимальным площадям квартир, предоставляемых 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.
21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений	
Информация, содержащаяся в обосновании и инвестициях	Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.

В ы в о д ы экспертной организации	Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования.
22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновани и инвестиций	Технологическое оборудование в проекте не применяется.
В ы в о д ы экспертной организации	Технологическое оборудование в проекте не применяется. Предмет оценки отсутствует.
23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов	
Информация, содержащаяся в обосновани и инвестиций	Строительные материалы и конструкции предусмотрены традиционными в практике строительства. Внутренняя отделка принята в соответствии с нормативными требованиями.
В ы в о д ы 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 обосновани и инвестиций	Общая продолжительность строительства здания – 9,5 мес. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
В ы в о д ы экспертной организации	Сокращение сроков строительства жилого дома возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов.
25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов	
Информация, содержащаяся в обосновани и инвестиций	Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.

В ы в о д ы 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, в том числе в части уточнения затрат на технологические присоединения объекта к инженерным сетям.
--	--

IV. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные и иные решения соответствуют, а инженерно-технические решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.

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

Проект электроснабжения электроустановки Заявителя в части обеспечения учета электроэнергии согласовать с гарантирующим поставщиком.

Электроснабжение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта рекомендуется предусмотреть независимо от жилого дома по отдельным питающим линиям по представленным ТУ сетевой организации.

На этапе разработки проектной документации представить документальное подтверждение реализации инвестиционной программы для обеспечения технологического присоединения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения.

На стадии разработки проектной документации получить паспорт газа, выполнить расчет на прочность полиэтиленового газопровода, представить сертификаты соответствия РФ на оборудование и материалы.

На стадии подготовки проектной документации провести оценку воздействия выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от проектируемых автостоянок, при необходимости предусмотреть мероприятия по снижению воздействия либо откорректировать благоустройство.

На стадии подготовки проектной документации предоставить согласование или получить технические условия от ресурсоснабжающей организации на сброс сточных вод от установки регенерации в канализацию.

На стадии подготовки проектной документации определить размер санитарно-защитной зоны крышной котельной.

На стадии подготовки проектной документации провести оценку шумового воздействия от проектируемого насосного оборудования, ГРПШ, газового котельного оборудования, в случае необходимости разработать шумозащитные мероприятия.

Размещение объектов капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения зданий и благоустройства территории.

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.

На стадии выполнения проектной документации представить от сетевой организации технические условия на независимое от жилого дома подключение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта

При разработке проектной документации получить технические условия ООО «Газпром газораспределение Архангельск» о точке подключения.

Срок продолжительности строительства жилого дома оптимальный.

Сокращение сроков строительства жилого дома возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов.

Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования.

Строительные материалы и конструкции предусмотрены традиционными в практике строительства. Внутренняя отделка принята в соответствии с нормативными требованиями.

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, в том числе в части уточнения затрат на технологические присоединения объекта к инженерным сетям.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату 05.04.2024.

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

М.В.Федосеева

«13» ноября 2024 г.