

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ПО АДРЕСУ: АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРИМОРСКИЙ, П. УЕМСКИЙ, УЛ. ЗАВОДСКАЯ

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Проект».

Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, ул. Попова, д. 14, помещ. 2.

Застройщик

Уемское территориальное управление администрации Приморского муниципального округа Архангельской области

Почтовый адрес: 163502, Архангельская область, Приморский МО, п. Уемский, ул. Заводская, д. 7.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом по адресу: Архангельская область, муниципальный округ Приморский, п. Уемский, ул. Заводская.

Вид строительства – новое строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участка	□ 2600 м ² .
Площадь застройки	– 627,65 м ² .
Этажность здания	– 4 этажей.
Количество этажей	– 5 этажей.
Строительный объем здания	□ 8942,06 м ³ ,
в том числе ниже 0,000	– 217,81 м ³ .
Количество квартир	□ 32 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 7 шт.;
двухкомнатных	□ 13 шт.;
трехкомнатных	□ 12 шт.
Площадь здания	– 1790,30 м ² .
Общая площадь квартир	– 1549,94 м ² .
Площадь квартир	– 1549,94 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка (с учетом зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта)	□ 129,04 кВт.
Расчетная электрическая нагрузка	– 109,24 кВт.
Расчетный расход воды	– 11,06 м ³ /сут.
Расчетный расход водоотведения	– 9,24 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 0,104723 Гкал/час.
Продолжительность строительства	– 8 мес.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 140 897,18 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 221 997,36 тыс. руб.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2022 № 1469 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из

аварийного жилищного фонда».

Техническое задание (приложение № 1 к муниципальному контракту № 02-08/2022 от 04.10.2022) на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства, подписанное Главой муниципального образования «Уемское» Поляшовым К.А.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Приморский муниципальный округ, пос. Уемский.

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 от 22.10.2024 № 0306/125953-24, подписанный и.о. директора ГАУ АО «Управления государственной экспертизы» Федосеевой М.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 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:

Средства Архангельской области.

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:

Доверенность от 17.07.2024 до 31.12.2024 администрации Приморского МО Архангельской области Уемского территориального управления, выданная ООО «Альянс-Проект» на представление интересов администрации в ГАУ АО «Управление государственной экспертизы».

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 23 октября по 05 ноября 2024.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

III. Результаты ТЦА ОИ

	13. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства с учетом необходимости соблюдения требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также с учетом результатов инженерных изысканий
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Уровень ответственности – нормальный.</p> <p>Жилой дом – четырехэтажный, двухсекционный, с техническим подпольем и подвальным этажом, расположенным под частью здания, и с холодным чердаком под стропильной крышей, прямоугольной формы в плане.</p> <p>Максимальные размеры в осях – 15,80×44,20 м.</p> <p>Высота этажа – 3,0 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,8 м. В техническом подполье расположено помещение для прокладки коммуникаций.</p> <p>Высота помещений в подвальном этаже – 2,20 м.</p> <p>В подвальном этаже расположены помещения теплового и водомерного узла, насосной и комната уборочного инвентаря.</p> <p>Помещение электрощитовой расположено в пристройке на первом этаже жилого дома по оси Ж.</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>Стены технического подполья и подвального этажа – из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13579-2018.</p> <p>Отмостка по периметру здания – бетонная.</p> <p>Наружные стены здания – из силикатного кирпича с вентилируемым навесным фасадом из керамогранита. Стена толщиной 380 мм запроектирована из рядового силикатного полнотелого утолщенного кирпича СУРПо-М100/Ф50/1,8 по ГОСТ 379-2015 на цементно-песчаном растворе марки М100.</p> <p>В качестве теплоизоляции наружных стен предусмотрен минераловатный утеплитель.</p> <p>Внутренние стены – из рядового силикатного утолщенного полнотелого кирпича СУРПо-М100/Ф25/1,8 по ГОСТ 379-2015 на цементно-песчаном растворе марки М100 толщиной 380 мм.</p> <p>Межквартирные перегородки – двойные из газосиликатных пазогребневых плит общей толщиной 200 мм.</p>

	<p>Межкомнатные перегородки – из газосиликатных пазогребневых плит толщиной 80 мм.</p> <p>Перегородки в подвальных помещениях – из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250×120×65/1НФ/200/2,0/50/ГОСТ 530-2012 толщиной 120 мм.</p> <p>Теплоизоляция стен подвальных помещений предусмотрена плитами из экструдированного пенополистирола.</p> <p>Перекрытие – из сборных железобетонных плит.</p> <p>Лестницы – из сборных железобетонных и монолитных маршей, монолитных площадок.</p> <p>Предусмотрено утепление цокольного и чердачного перекрытия теплоизоляционными материалами.</p> <p>Крыша – скатная, стропильная с наружным организованным водостоком.</p> <p>Покрытие кровли – металлочерепица.</p> <p>Двери – деревянные, металлические, противопожарные.</p> <p>Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции, связи.</p> <p>Теплоснабжение обеспечено подключением к тепловым сетям центрального теплоснабжения. Горячее водоснабжение предусмотрено от накопительных электрических водонагревателей, установленных в каждой квартире.</p> <p>Предусмотрена установка электроплит.</p> <p>На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой.</p> <p>Степень огнестойкости – II.</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.</p> <p>Класс конструктивной пожарной опасности – С0.</p> <p>Предусмотрено два эвакуационный выхода из технического подполья, совмещенного с подвальным этажом.</p> <p>Эвакуация из секции осуществляется по лестничной клетке типа Л1.</p> <p>Выходы на чердак – из лестничной клетки через люк, выходы на кровлю – через слуховые окна.</p> <p>На каждом этаже на площадках лестничных клеток запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН.</p> <p>Инсоляция квартир проектируемого жилого дома обеспечена.</p> <p>Наружное пожаротушение предусмотрено от существующего пожарного водоема объемом 100 м³ и существующих резервуаров ВНС объемом 250 м³, расположенных в радиусе 200 м от проектируемого объекта. В соответствии с письмом Уемского территориального управления администрации Приморского муниципального округа Архангельской области от 01.10.2024г. № 668 в 2025 году предусмотрено устройство площадки для пожарных автомобилей для забора воды из пожарного водоема.</p> <p>Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В.</p> <p><u><i>Входе проведения технологического и ценового аудита:</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Внесены изменения в название объекта «Многоквартирный жилой дом по адресу: Архангельская область, муниципальный округ Приморский, п. Уемский, ул. Заводская». – Представлены технические условия на теплоснабжение здания. – Представлен обновленный градостроительный план. Градостроительный план № РФ-29-5-23-0-00-2024-0159 от 06.09.2024 земельного участка с кадастровым номером 29:16:080801:3982 площадью 2600,0 м² с
--	--

	<p>корректировкой условно разрешенного вида использования земельного участка.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Откорректирован планируемый тип застройки - <u>малоэтажный</u> многоквартирный жилой дом. – Код объекта откорректирован на 01.02.001.003. – Строительный объем здания откорректирован. – В пункте 8 проекта задания на проектирование исключены требования об этапах строительства. – Назначение объекта откорректировано, тип жилого дома и квартир – муниципальный. – Откорректирован пункт 28 проекта задания на проектирование, предусмотрено перемещение МГН по придомовой территории и доступ в подъезды. – Предусмотрено не менее 5% машино-мест для электромобилей. – В связи с предоставлением нового градостроительного плана расчет машино-мест выполнен на 135 м² общей площади квартир – 12 машино-мест (принято 14 машино-мест). – Откорректирован расчет хозяйственной площадки в связи с корректировкой ТЭП. – Обоснование достаточности площади существующей детской площадки представлено письмом администрации Приморского муниципального округа Архангельской области от 26.08.2024 № 591, подписанного начальником территориального управления Поляшовым К.А. – Текстовая часть дополнена информацией о необходимости устройства внутреннего дренажа. – Под проездом предусмотрена водопропускная труба. – Предусмотрена вырубка 16 кустарников, запроектировано 48 кустарников. – Представлен расчет инсоляции квартир. – На плане организации рельефа добавлены откосы. – Предусмотрен радиус поворота со стоянки 6 м. Откорректирован бордюрный камень на листе ПЗУ.ГЧ-03. – Описание отделки стен ванных комнат и туалетов приведено в соответствие. – Текстовая часть дополнена информацией о применении бесфундаментных циркуляционных насосов в тепловом узле. – Минимальные площади двухкомнатных квартир откорректированы и составляют не менее 44,0 м². – Минимальная площадь трехкомнатных квартир принята не менее 56,0 м². – На планах дано примечание о том, что площади помещений на планах указаны с учетом отделки помещений (20 мм). – Ширина общей комнаты принята не менее 3,2 м. – Указана ширина комнаты не менее 2,4 м. – Ширина коридора в осях Е-Ж/16-17 принята не менее 1,0 м. – Ширина коридора в квартире, расположенной в осях Г-Д/16-17, принята не менее 1,0 м. – Исключен вход в комнату через кухню. – Откорректирована жилая и общая площадь квартиры, расположенной в осях Е-Ж/15-17 (корректировка осей). – Показана звукоизоляция на стенах ванных, туалетов смежных с жилыми комнатами. – На разрезе 1-1 показана стремянка выхода на чердак.
--	--

- В разделе КР представлены сведения о предполагаемой длине свай.
- Перегородки в подвальных помещениях предусмотрены из керамического кирпича марки М200.
- Предусмотрена толщина теплоизоляционного слоя в наружной стене 180 мм.
- В разделе КР представлены сведения об утеплителе цокольного перекрытия.
- Предусмотрен утеплитель ППС-20 в покрытии тамбура.
- В раздел КР документации обоснования инвестиций внесены изменения (выполнена перепланировка).
- Уточнено расположение пандусов.
- Высотные отметки прилегающего рельефа в разделе КР уточнены. Указан класс ответственности КС-2.
- Раздел ПЗ документации обоснования инвестиций дополнен сведениями об уровне ответственности здания – нормальный.
- Представлен ответ проектной организации о подвеске по существующим опорам ВЛ-0,4 кВ ВОЛС.
- Смежные разделы приведены в соответствие в части установки поквартирных водонагревателей. Система горячего водоснабжения принята от поквартирных электроводонагревателей.
- Откорректирована расчетная нагрузка здания, учтены поквартирные электроводонагреватели.
- На планах этажей в разделе КР отражены ниши для установки этажных электрощитов.
- Уточнена марка кирпича по морозостойкости для наружных стен.
- Уточнены уклоны пандусов входных групп.
- Текстовая часть раздела ИОС дополнена данными по электроснабжению зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта на проектируемой стоянке автомобилей жилого дома, указана расчетная нагрузка зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта. Представлен расчет нагрузки жилого дома с учетом зарядной сервисной инфраструктуры.
- Текстовая часть раздела ИОС дополнена решениями по учету электроэнергии в части оснащения многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика согласно требованиям пункта 11.3 технических условий для присоединения к электрическим сетям и решениями по приборам коммерческого учета на границе балансовой принадлежности (на вводной панели ВРУ).
- Горячее водоснабжение жилого дома принято локальное, в каждой квартире в санузле установлен накопительный электрический водонагреватель (объем не менее 80 л, мощность 1,5 кВт). Расход горячей воды входит в расход холодной воды. Полотенцесушители – электрические мощностью 0,4 кВт.
- Для защиты технического подполья проектируемого дома от подтопления грунтовыми водами запроектирована система внутреннего дренажа. Собранные дренажные воды поступают в колодец, в котором установлен погружной насос. Насос включается от датчика уровня воды в колодце. При помощи насоса дренажные воды сбрасываются в ближайшие канавы по уже сложившимся уклонам.
- Представлено письмо Уемского территориального управления от

	<p>26.08.2024 № 591 об отсутствии сети ливневой канализации в населенном пункте с приложением схемы канав.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Текстовая часть дополнена информацией о требовании уточнения объема резервуара накопителя, периодичности вывоза на этапе разработки проектной документации. – Текстовая часть дополнена. Дренажные трубы приняты: полиэтиленовые гофрированные ПЕРФОКОР DN 110 SN8 ТУ 2248-001-73011750-2007. Дренажные трубы обернуты стекловолокнистым холстом "Дорнит". – В качестве отопительных приборов приняты алюминиевые секционные радиаторы. Теплоотдача отопительных приборов регулируется с помощью автоматических терморегуляторов, установленных на подводках к отопительным приборам. – В графической части ПЗУ-6 откорректировано наименование объекта в штампе, добавлено условное обозначение демонтируемого существующего кабеля связи. – Представлено письмо ПАО «Ростелеком» № 01/05/84397/22 от 15.08.2022 об отсутствии технической возможности подключения проектируемого объекта к сети радиовещания. – В текстовой части ИОС-16 добавлены сведения по выносу существующей угловой опоры и существующих кабелей связи: типы, протяженность. – Представлены карты с зонами покрытия 3G/4G сигнала операторов TELE-2, Мегафон, МТС в зоне строительства. – В таблице 2 раздела ПОС указаны стоимость СМР, годовая выработка на 1 работающего. – Откорректированы расход воды на производственные потребности, общая потребность в воде. – Представлен расчет площадок для складирования материалов по объекту аналогу. – Расположение охранных зон ВЛ, ТП отражено на ПЗУ ГЧ2. – Разделы ПЗУ и ООС дополнены требованием о необходимости проведения в весенне-осенний период полевого рекогносцировочного гидрологического обследования территории до начала разработки ПД (в период ИИ). – В расчете ООС лист 43 откорректированы ошибки в расчете отходов (M1+M2). – Расчет количества контейнеров выполнен от 77 жильцов, при периодичности вывоза 1 раз в 3 суток (для зимнего периода) в ПЗУ и ПЗУ ГЧ принято 2 контейнера объемом 1,1 м³. – Расстояние от контейнерной площадки до проектируемого жилого дома 20,8 м, до существующего жилого дома 20,3 м отражено на ПЗУ ГЧ4. – Предусмотрена выкорчевка кустарников в количестве 16 шт (ООС лист 42). Сметной документацией предусмотрены компенсационные высадки кустов пузыреплодника в количестве – 48 шт, согласно «Порядку проведения компенсационного озеленения на территории муниципального образования «Город Архангельск»» (утвержден постановлением администрации от 05.11.2019 № 1801). – Для стоков от стоянки предусмотрена накопительная емкость 1 м³, объем емкости и периодичность вывоза уточняются на стадии ПД.
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям</p>

	пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план № РФ-29-5-23-0-00-2024-0159 от 06.09.2024 земельного участка с кадастровым номером 29:16:080801:3982 площадью 2600,0 м².</p> <p>Категория участка – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок располагается в территориальной зоне Ж2 – жилая зона малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки.</p> <p>Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p> <p>Земельный участок располагается с восточной стороны от ул. Заводской рядом с домом № 47.</p> <p>Отвод дождевых и талых вод с территории производится путем организации рельефа в сторону ул. Заводской с последующим стоком в ближайшие канавы.</p> <p>Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.</p> <p>Затрат, связанных с планируемым сносом зданий и сооружений не требуется.</p> <p>Предусмотрен вынос сети связи на основании технических условий</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Земельный участок располагается за границами зон с особыми условиями использования территории и охранных зон.</p> <p>Размещение объекта предполагаемого строительства выполнено с соблюдением норм инсоляции помещений и территории.</p> <p>Район строительства обеспечен транспортной инфраструктурой и инженерными сетями.</p> <p>Участок обеспечен подъездными путями. В соответствии со схемой организации земельного участка проезды с твердым покрытием запроектированы с оптимальным удобством для подъезда к зданию пожарных машин.</p> <p>На участке запроектирована автостоянка на 14 машино-мест, выделено 1 машино-место для автотранспорта инвалидов и 1 машино-место с зарядным устройством электромобиля. На участке предусмотрена накопительная емкость 1 м³.</p> <p>Благоустройством предусмотрены площадки для отдыха взрослого населения, бельевая и спортивная площадки. За границами участка располагается мусороконтейнерная площадка. Детская площадка располагается на общественной территории на расстоянии не превышающем нормативное значение.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Площадь участков, выделенных под строительство жилого дома, достаточна для размещения здания и недостаточна для благоустройства территории для нужд дома (детская площадка располагается на общественной территории на нормативном расстоянии). Объект капитального строительства размещен с учетом требований градостроительного плана в границах пятна разрешенной застройки.</p>
15. Оценка	основных (принципиальных) архитектурно-художественных,

<p>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</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Архитектура зданий – стандартная. Тип застройки – малоэтажные и среднеэтажные жилые дома.</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 в однокомнатных квартирах) санитарные узлы. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,7 м.</p> <p>Площадь жилых комнат составляет 8,34 – 27,53 м², кухонь – 8,00 – 8,95 м².</p> <p>В квартирах не 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>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.</p>
<p>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>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Архангельская область, муниципальный округ Приморский, п. Уемский, ул. Заводская» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (УНЦС).</p> <p>Для составления расчета на строительство по укрупненным показателям приняты следующие сборники и каталоги сметных нормативов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – укрупненные нормативы цены строительства НЦС-2024; – методика разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядок их утверждения, утвержденная Министерством строительства и ЖКХ от 29.05.2019 № 314/пр. <p>Срок реализации объекта: январь 2025 года – декабрь 2026 года,</p>

	<p>продолжительностью 24 месяца.</p> <p>Для расчета стоимости строительства на дату окончания производства работ применены индексы фактической инфляции, рассчитанные по данным Росстата РФ для Архангельской области (кроме Ненецкого автономного округа), а также прогнозный индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года. Индексы фактической и прогнозной инфляции согласованы заказчиком.</p> <p>Стоимость работ, отсутствующих в сборниках НЦС, определена следующим образом:</p> <p>Стоимость подготовительных работ рассчитана ресурсно-индексным методом в ценах по состоянию на 3 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 1-11, 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>Расчетная стоимость строительства объекта «Многоквартирный жилой дом по адресу: Архангельская область, муниципальный округ Приморский, п. Уемский, ул. Заводская» по укрупненным показателям по состоянию на декабрь 2026 года составила 221 997.36 тыс. руб.</p> <p>Предполагаемая стоимость строительства объекта по состоянию на дату завершения строительства определена на основании постановления Правительства Российской Федерации от 20 августа 2023 года № 1469 и составляет 140897179,54 руб. Предельная стоимость согласована первым заместителем главы местной администрации Ю.А. Елфимовым.</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.
<p>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</p>	
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.
<p>18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального</p>	

строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план № РФ-29-5-23-0-00-2024-0159 от 06.09.2024 земельного участка с кадастровым номером 29:16:080801:3982 площадью 2600,0 м².</p> <p>Предварительные технические условия для присоединения к электрическим сетям от 01.07.2024 № ПТУ-01072024, выданные АО «АрхоблЭнерго».</p> <p>Технические условия на вынос и переустройство сетей связи от 15.05.2024 № 01/17/12063/24, выданные ПАО «Ростелеком».</p> <p>Предварительные технические условия на подключение к системам водоснабжения и водоотведения от 29.08.2024 № 67, выданные МУП «Водоочистка».</p> <p>Технические условия на подключение к тепловым сетям от 30.08.2024 № 1221/08, выданные ООО «Газпром теплоэнерго Архангельск».</p> <p>Письмо о возможности технологического подключения к сетям телефонизации, интернета, сети радиофикации 15.08.2022 № 01/05/84397/22 от, выданное ПАО «Ростелеком».</p> <p>Технологический и ценовой аудит содержит:</p> <ul style="list-style-type: none"> – технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий подготовки проектной документации 2022 года; – технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий подготовки проектной документации 2022 года; – схему планировочной организации земельного участка с выполнением благоустройства за границами участка, согласованную начальником территориального управления администрации Приморского муниципального округа Архангельской области Поляшовым К.А от 11.11.2024; – письмо администрации Приморского МО Архангельской области Уемского территориального управления от 31.05.2024 № 382, о согласовании благоустройства за границами и участка и сносе недействующей водонапорной башни до начала строительства за счет средств местного бюджета, подписанное начальником территориального управления Поляшовым К.А.; – письмо администрации Приморского МО Архангельской области Уемского территориального управления от 13.06.2024 № 431, об отсутствии необходимости проектирования детской площадки на придомовой территории, так как на расстоянии 50 м от земельного участка введена в эксплуатацию 10.11.2020 детская площадка, подписанное начальником территориального управления Поляшовым К.А.; – письмо администрации Приморского МО Архангельской области Уемского территориального управления от 11.11.2024 № 747, об уточнении расстояния до детской площадки – 85 м, подписанное начальником территориального управления Поляшовым К.А.; – письмо МУП «Водоочистка» от 16.07.2024 № 15-10/2694 о технической возможности обеспечения вывоза канализационных стоков, подписанное директором Лебедевым А.Б. <p>Входе проведения технологического и ценового аудита:</p> <ul style="list-style-type: none"> – представлено письмо инспекции по охране объектов культурного наследия Архангельской области от 03.09.2024 № 409/1751 о том, что на территории земельного участка с кадастровым номером 29:16:080801:3982 зоны охраны, защитные зоны, выявленные объекты культурного наследия и объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр

	<p>объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют и о необходимости проведения и финансирования государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, путем археологической разведки, подписанное исполняющим обязанности руководителя Смирновым Н.В.</p> <p>– письмо администрации Приморского МО Архангельской области Уемского территориального управления от 17.07.2024 № 506 об отсутствии нормативных и установленных санитарно-защитных зон (санитарные разрывы), подписанное начальником территориального управления Полешовым К.А.</p> <p>- представлено постановление администрации Приморского муниципального округа Архангельской области от 16.10.2024 № 3010 о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с кадастровым номером 29:16:080801:3982 в части уменьшения отступов от границы участка до 3,0 м, подписанное Главой МО Рудкиной В.А.</p>
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 8 мес. В ходе проведения технологического аудита раздел ПОС дополнен информацией по необходимости водопонижения и выторфовки в период СМР.
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	Объемно-планировочные решения многоквартирного жилого дома обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья. Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования.
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. Предмет оценки отсутствует.
23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов	
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.
24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства здания – 8 мес. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы 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 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 ТЦА ОИ

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

Площадь участков, выделенных под строительство жилого дома, достаточна для размещения здания и **недостаточна** для благоустройства территории для нужд дома (детская площадка располагается на общественной территории на нормативном расстоянии). Объект капитального строительства размещен с учетом требований градостроительного плана в границах пятна разрешенной застройки.

На этапе разработки проектной документации уточнить решения по источникам наружного пожаротушения.

Представлено письмо инспекции по охране объектов культурного наследия Архангельской области № 409/1751 от 03.09.2024 о том, что на территории земельного участка с кадастровым номером 29:16:080801:3982 зоны охраны, защитные зоны, выявленные объекты культурного наследия и объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют и о необходимости проведения и финансирования государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, путем археологической разведки, подписанное исполняющим обязанности руководителя Смирновым Н.В.

В рамках инженерных изысканий выполнить в весенне-осенний период полевое рекогносцировочное гидрологическое обследование территории до начала разработки ПД (в период ИИ).

На стадии разработки проектной документации предусмотреть мероприятия по выторфовке и отсыпке части участка, на которой находится болото согласно инженерным изысканиям. На этапе строительного-монтажных предусмотреть мероприятия по водопонижению.

На стадии ПД и ИИ в рамках инженерно-экологических изысканий выполнить замеры шумового воздействия от ГРПБ, подтвердить отсутствие воздействия, при необходимости предусмотреть шумозащитные мероприятия.

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.

На стадии выполнения проектной документации представить от сетевой организации технические условия на подключение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта. Электроснабжение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта предусмотреть независимо от жилого дома по отдельным питающим линиям по представленным ТУ сетевой организации.

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.

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.

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

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

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

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату 06.09.2024.

Исполняющий обязанности
директора ГАУ АО «Управление
государственной экспертизы»

Детков С.А.

« 06 » декабря 2024 г.



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

Сертификат: 8b922a72fc49406d5ab827fa47988762
Владелец: Детков Семён Андреевич
Действителен с 05-12-2024 по 28-02-2026
Дата подписания: 06-12-2024 15:31:39