

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ, ХОЛМОГОРСКИЙ РАЙОН, (ДОМ 1)

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

Администрация Холмогорского муниципального округа Архангельской области.

Почтовый адрес: 164530, Архангельская область, Холмогорский муниципальный округ, с. Холмогоры, ул. Набережная имени Гончаровского, д. 21.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный дом, расположенный в Архангельской области, Холмогорском районе, (дом 1).

Вид строительства – новое строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участка с кадастровым номером 29:19:035101:173	□ 9033 м ² .
Площадь благоустройства	– 3791,3 м ² ,
в том числе за границами земельного участка	– 137,6 м ² .
Площадь застройки	– 766,3 м ² .
Этажность здания	– 5 этажа.
Количество этажей	– 5, 6 этажа.
Строительный объем здания	□ 10485,81 м ³ ,
в том числе строительный объем ниже отм. 0,000	– 45,52 м ³ .
Площадь здания	– 3301,18 м ² .
Общая площадь квартир	– 2535,55 м ² .
Площадь квартир	– 2535,55 м ² .
Количество квартир	– 55 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 15 шт.;
двухкомнатных	– 40 шт.
Расчетная электрическая нагрузка	□ 108,3 кВт.
Расчетная электрическая нагрузка с учетом зарядной инфраструктуры	– 120,2 кВт.
Расчетный расход воды	– 22,86 м ³ /сут.
Расчетный расход стоков	– 22,86 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 264,03 кВт.
Продолжительность строительства	– 10 мес.
Сметная стоимость строительства	– подлежит уточнению.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Техническое задание от 29.02.2024 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 – строительство многоквартирных домов, расположенных в Архангельской области, Холмогорский район, с Емецк (дом 1) (приложение № 1 к муниципальному контракту от 29.02.2024 № 2), подписанное Главой Холмогорского муниципального округа Архангельской области Диановым В.В. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Дополнительное соглашение от 30.01.2025 № 2 к муниципальному контракту от 29.02.2024 № 2, подписанное Главой Холмогорского муниципального округа Архангельской области Диановым В.В. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Холмогорский муниципальный округ.

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

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

7. Основания для проведения ТЦАОИ:

– заявление от 26.12.2024 вход. № 1496 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, подписанное генеральным директором ООО «РК-ИНВЕСТ» Русановым В.Н.;

– договор об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций от 27.12.2024 № 0401/135149-24, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Детковым С.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.;

– письмо от 25.02.2025 вход. № 146 о продлении сроков оказания услуги 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) архитектурные решения;
- основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- проект организации строительства;
- охрана окружающей среды;
- мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;
- мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства;
- проект задания на проектирование.

8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:

Бюджет субъекта РФ – 100 %.

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 29.02.2024 № 2 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 – строительство многоквартирных домов, расположенных в Архангельской области, Холмогорский район, с .Емецк, (дом 1), подписанный Главой Холмогорского муниципального округа Архангельской области Диановым В.В. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Доверенность без номера от 23.12.2024, выданная ООО «РК-ИНВЕСТ» на право выступать в качестве заявителя при подаче заявления в ГАУ АО «Управление государственной экспертизы», подписанная индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

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 09 по 24 января 2025 года.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

III. Результаты ТЦАОИ.

13. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства с учетом необходимости соблюдения требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также с учетом результатов инженерных изысканий	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Уровень ответственности – нормальный.</p> <p>Жилой дом – пятиэтажный, двухсекционный, с техническим подпольем и подвалом, расположенным под частью здания, прямоугольной формы в плане.</p> <p>Максимальные размеры в осях – 47,79×14,00 м.</p> <p>Высота типового этажа – 2,80 м.</p> <p>Высота помещений – 2,50 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,80 м.</p> <p>Высота подвальных помещений – 2,17 м.</p> <p>В техническом подполье расположено помещение для прокладки инженерных коммуникаций.</p> <p>В подвальном этаже предусмотрено помещение индивидуального теплового</p>

пункта, водомерного узла, помещение для уборочного инвентаря в осях 2-4, А-Б.

Предусмотрено два эвакуационных выхода из подвального этажа и технического подполья непосредственно наружу.

Электрощитовая предусмотрена вблизи входной группы по оси А в осях 6-7.

Конструктивная система здания – каркасно-стеновая, выполненная по связевой схеме, состоящая из монолитных железобетонных стен, пилонов, монолитных плит перекрытия и стен лестничной клетки (ядро жесткости). Прочность и устойчивость здания обеспечивается совместной работой стен, пилонов, связанных жесткими дисками перекрытий.

Между секциями предусмотрен температурный шов.

Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.

Стены технического подполья, подвального этажа – монолитные железобетонные толщиной 200 мм и 250 мм из бетона класса В35.

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.

Наружные несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса В35.

Наружные ненесущие стены – из газосиликатных блоков по ГОСТ 31360-2024 толщиной 200 мм.

Внутренние несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 250 мм из бетона класса В35.

Несущие пилоны – монолитные железобетонные 200 мм, 250 мм из бетона класса В35.

Межквартирные перегородки – из газосиликатных блоков толщиной 250 мм.

Межкомнатные перегородки – из гипсокартонных листов на стальном каркасе толщиной 75 мм. В помещениях с влажным режимом предусмотрены влагостойкие гипсокартонные листы.

Вентиляционные каналы приняты из оцинкованной стали с облицовкой газосиликатными блоками.

Плиты перекрытия, плиты покрытия – монолитные железобетонные толщиной 220 мм из бетона класса В35.

Стены лестничной клетки – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса В35.

Лестницы – из сборных и монолитных железобетонных маршей.

Промежуточные лестничные площадки – монолитные железобетонные толщиной 160 мм из бетона класса В35.

Кровля здания – плоская с системой внутреннего водостока.

Покрытие кровли – из наплавливаемых двухслойных материалов.

Утепление цокольного перекрытия и покрытия кровли предусмотрено плитами экструдированного пенополистирола.

Окна и балконные двери – из ПВХ-профилей.

Двери – деревянные, металлические, противопожарные.

Предусмотрена установка электрических плит.

На период строительства объекта предусмотрены временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой. Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусмотрено с предприятий стройиндустрии.

Степень огнестойкости – II.

<p>Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3. Класс конструктивной пожарной опасности – С0. Эвакуация осуществляется по лестничным клеткам типа Л1. Выход на кровлю запроектирован непосредственно из лестничной клетки. Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствует принятой степени огнестойкости здания. На каждом этаже на площадках лестничных клеток запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН. Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома. Наружное пожаротушение предусмотрено от двух проектируемых пожарных резервуаров. Класс энергетической эффективности объекта не ниже – В.</p> <p><u>Изменения в документацию в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Раздел «Пояснительная записка» Представлен ГПЗУ от 11.02.2025 № РФ-29-4-25-0-00-2025-0004. Представлено дополнительное соглашение от 30.01.2025 № 2 к муниципальному контракту от 29.02.2024 № 2, подписанное главой Холмогорского МО Архангельской области Диановым В.В. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н. Представлено письмо администрации Холмогорского муниципального округа Архангельской области от 07.02.2025 № 553, подписанное Главой Холмогорского муниципального округа Архангельской области Диановым В.В., об одновременном строительстве домов.</p> <p>Раздел «Объемно-планировочные решения» Ширины ванн комнат предусмотрены не менее 1500 мм. Актуализированы нормативные документы. Выполнена перепланировка: – исключено смежное расположение жилой комнаты и зоны кухни, ванной, санузла; – предусмотрено отношение глубины помещения к высоте верхней грани светового проема над уровнем пола не более 2,5 м. Указаны размеры входной площадки пандуса. Представлены расчеты инсоляции и коэффициента естественного освещения квартир №№ 1, 7. Откорректированы значения строительного объема ниже и выше отметки 0,000.</p> <p>Раздел «Конструктивные решения» В разделе ПЗ уточнены сведения о спусках в техническое подполье согласно разделу КР (спуски предусмотрены по оси 15, а также по оси А в осях 2-3). Предусмотрена монолитная конструктивная система – каркасно-стенная, выполненная по связевой схеме. Уточнена отметка подошвы рекомендуемого несущего слоя основания. Откорректированы значения уклонов пандусов входных групп. На планах и разрезах представлены козырьки над входными площадками.</p> <p>Раздел «Сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения»</p>
--

и об инженерно-технических решениях»**Система электроснабжения**

Представлено информационное письмо ПАО «Россети Северо-Запад» № МР2/1/69-09/1800 от 05.03.2025 о возможности технологического присоединения Объектов (жилых домов) по 2 категории надежности электроснабжения от двух независимых источников питания сетевой организации. Установка ДЭС-0,4 кВ исключена из проекта. Переработаны проекты решения в части схемы приема и распределения мощности.

В расчетной электрической нагрузке жилого дома учтена мощность проектируемой КНС № 2 ливневой канализации.

На сводном плане сетей отражена трасса кабелей питания КНС № 2, в разделе ИОС указаны марка, сечение кабелей и протяженность трассы в земляной траншее.

Откорректировано обозначение панели питания электрооборудования системы противопожарной защиты (ПЭСПЗ).

Приведены в соответствие разделы ПЗУ и ИОС в части количества проектируемых зарядных станций – 1 компл.

Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями об организации индивидуального коммерческого учета электрической энергии для зарядной станции/инфраструктуры.

Применены электроды, молниеотводы из горячеоцинкованной стали.

Сопrotивление общего ЗУ молниезащиты и повторного заземления на вводе в электроустановку принято не более 10 Ом.

Исключена недостоверная информация по наличию лифтовых узлов в здании.

Системы водоснабжения и водоотведения

Представлены актуализированные технические условия на подключение централизованной системе холодного водоснабжения ООО «ПКФ «Холмогоры» от 07.02.2025 № 01.

Представлено письмо администрации Холмогорского муниципального округа Архангельской области от 10.02.2025 № б/н с пояснениями о протоколах лабораторных испытаний воды.

Представлено письмо администрации Холмогорского муниципального округа Архангельской области от 07.02.2025 № 553 с информацией об одновременности строительства домов № 1, № 2, № 3.

В проекте представлены откорректированные технические условия ООО «ЕмецкоеТСП» с информацией о выделении тепловой нагрузки для ГВС.

Представлены актуализированные технические условия на подключение сети хозяйственно-бытовой канализации ООО «ЕмецкСтройСервис» от 10.02.2025.

Предусмотрена КНС № 2 дренажно-ливневых стоков.

Представлено письмо администрации холмогорского муниципального округа Архангельской области от 10.02.2025 № 591 с подтверждением проточности канав.

Предусмотрена установка фильтр патронов.

Система теплоснабжения

Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями о способе прокладки, диаметрах и протяженности тепловой сети.

Обновлены технические условия от 02.09.2024 № Т-5/2024, выданные

	<p>ООО «Емецкое ТСП». Присоединение системы отопления предусмотрено по независимой схеме.</p> <p>В текстовую часть раздела ИОС внесены сведения о способе подключения ГВС.</p> <p>В текстовую часть раздела ИОС внесены сведения о вентиляции ИТП.</p> <p>Сети связи</p> <p>Добавлены сведения по наружной сети связи.</p> <p>Исключены сведения по подключению объекта к сети радиовещания по технологии FTТВ; исправлены реквизиты письма ПАО «Ростелеком» на от 01.10.2024 № 01/05/146757/24.</p> <p>Представлены письмо ПАО «Ростелеком» от 19.12.2024 № 0201/05/4802/24 и технические условия от 27.02.2025 № 01/17/3497/25.</p> <p>Раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»</p> <p>Представлено письмо администрации Холмогорского муниципального округа от 07.02.2025 № 563, гарантирующее в случае необходимости, изменение или прекращение существование санитарно-защитных зон с целью исключения размещения проектируемых домов (дом 1, 2, 3) в санитарно-защитных зонах.</p> <p>Раздел ООС дополнен схемой ЗУОИТ.</p> <p>Представлено письмо администрации Холмогорского округа от 10.02.2025 № 591 с подтверждением проточности канав с конечной точкой сброса в р. Ваймуга (2024–1-ПЗ лист 241). В соответствии с данным письмом в проекте исключены ЛОС. Для очистки дождевых стоков с автопарковки предусмотрена установка 1 фильтр-патрона ФОПС МУ «Аква-Венчур».</p> <p>Раздел «Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности»</p> <p>Предусмотрены приемные колодцы, запитанные от пожарных резервуаров с подъездом для пожарных автомобилей.</p> <p>В лестничных клетках предусмотрены противопожарные двери EI60, двери выходов на кровлю с лестничных клеток предусмотрены EI30.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения не соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий, ввиду замечаний изложенных ниже.</p> <p>На стадии проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подключение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.</p> <p>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</p>

электрической сети.

На стадии разработки проектной документации уточнить место установки и исполнение этажных щитов (типа УЭРМ прислонного исполнения или типа ЩЭ встроенного/утопленного исполнения).

На стадии разработки проектной документации исключить размещение жилого дома и проектируемых площадок в границах нормативных санитарно-защитных зонах объектов, расположенных на земельных участках с к.н. 29:19:035201:107 и к.н. 29:19:000000:681.

Допустимость размещения стоянок на стадии разработки проектной документации подтвердить расчетом рассеивания выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских площадок, и отсутствие превышения 1,0 ПДК в границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.

В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:

Раздел «Пояснительная записка»

1.1. Представить читаемые согласованные планы и квартирограмму.

1.2. Представить письмо с реквизитами ООО «ЕмецкСтройСервис», подписанное директором ООО «ЕмецкСтройСервис» Ермолиным Г.Е., о возможности подключения жилых домов к централизованной системе водоотведения.

Раздел «Сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях»

Система электроснабжения

6.1.1. ИОС.ТЧ-3. Обосновать указанную в проекте максимальную мощность энергопринимающих устройств жилого дома № 1 по ТУ – 130 кВт. Согласно информационному письму ПАО «Россети Северо-Запад» от 05.03.2025 № МР2/1/69-09/1800 разделение мощности по каждому жилому дому отсутствует (указана суммарной мощностью по Объектам – 460 кВт).

6.1.2. ПЗ. Приложение N. В представленном информационном письме ПАО «Россети Северо-Запад» от 05.03.2025 № МР2/1/69-09/1800 отсутствуют сведения по количеству жилых домов, планируемых к подключению электрической сети в рамках данного информационного письма. Подтвердить достаточность запрашиваемого объема мощности.

6.1.3. ИОС. Согласно представленным сведениям в разделе ИОС проектируемая КНС № 2 на сетях ливневой канализации предусмотрена для нужд 3 (трех) многоквартирных жилых домов в Холмогорском районе на ЗУ с кадастровыми номерами 29:19:000000:4109, 29:19:000000:4110, 29:19:035101:173. При подключении от внутренней электроустановки жилого дома № 1 предусмотреть организацию выделенного прибора учета электрической энергии для КНС № 2. Рассмотреть возможность подключения проектируемой КНС № 2 от электросетевых объектов сетевой организации.

6.1.4. ПЗУ.ГЧ. На сводном плане сетей отразить проектируемую кабельную сеть наружного освещения. Подтвердить указанную в разделе ИОС

	<p>протяженность проектируемой линии наружного освещения.</p> <p>6.1.5. ИОС.ТЧ-7,8. Наряду с протяженностью трасс указать длину кабельных линий питания КНС № 2, зарядной станции с учетом прокладки кабелей по зданию от электрощитовой (от ВРУ-0,4 кВ).</p> <p>Система водоотведения</p> <p>6.3.1. Информация об объемах ливневых стоков в разделе ИОС для дома № 1 отлична от информации, представленной в документации по обоснованию инвестиций по дому № 2.</p> <p>Привести в соответствие решения по отводу ливневых стоков по всем трем домам в части предполагаемого объема.</p> <p>Система теплоснабжения</p> <p>6.4.1. На сводном плане сетей указать точку подключения к существующим тепловым сетям.</p> <p>Диаметры и протяженность проектируемой тепловой сети на сводном плане сетей привести в соответствие с разделом ИОС.</p> <p>В текстовой части раздела ИОС уточнен способ прокладки тепловой сети - бесканальный, на сводном плане сетей необходимо указать расстояние по горизонтали от оболочки изоляции трубопроводов тепловой сети до фундаментов зданий и до бортового камня улицы дороги (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) учитывая требования таблицы А.3 СП 124.13330.2012.</p> <p>Согласно представленной принципиальной схеме прокладки тепловой сети, часть сетей попадает в полосу отвода региональной дороги, предоставить согласование о возможности прокладки тепловой сети от дорожного управления.</p> <p>Сети связи</p> <p>6.5.1. В текстовой части ИОС.ТЧ-13 добавить сведения по типу, протяженности, способу прокладки проектируемого ВОК от точки подключения в соответствии с ТУ/ письмом для определения затрат на стадии ТЦА.</p> <p>В текстовой части ИОС-13 добавить сведения по типу ВОК, уточнить сведения по точке подключения от проектируемого кабельного колодца или от проектируемой опоры для определения затрат на стадии ТЦА.</p> <p>Подтвердить сведения по строительству ВОЛС силами провайдера письмом/договором.</p>
<p>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Под строительство жилого дома выделен земельный участок с кадастровым номером 29:19:035101:173 площадью 9033 м², расположенный в с. Нифериха Холмогорского муниципального округа Архангельской области.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) – (ЖЗ). Основной вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка.</p> <p>Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объекта капитального строительства согласно</p>

	<p>градостроительному плану. Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется. Изъятие земельных участков в дополнение к выделенному участку не требуется. Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой. Участок обеспечен подъездными путями. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют. На выделенном участке предусмотрено благоустройство территории с размещением площадок различного назначения с соблюдением нормируемых расстояний. Благоустройством предусмотрены детская и спортивная площадки, площадки для отдыха взрослого населения, площадка для хозяйственных целей, площадка для ТБО, озеленение. Предусмотрена установка двух пожарных резервуаров. На участке запроектированы парковочные места для автомобилей в количестве 19 шт., в том числе 2 машино-места для МГН, одно из которых специализированное расширенное и 1 машино-место для электромобилей. Частично благоустройство предусмотрено за границами земельного участка. Согласование примыканий проездов и расположения тротуаров в границах полосы отвода дороги Емецк – Рато-Наволоок не представлено.</p> <p><u>Изменения в документацию в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Изменено расположение площадки для хозяйственных целей и ТБО, исключена установка ДЭС, изменено расположение парковочных мест. Предусмотрено твердое покрытие площадки для отдыха.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Размещение объекта капитального строительства на выбранном земельном участке подлежит уточнению, ввиду замечаний, изложенных ниже. Площадь участка, выделенная под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Согласование примыкания проездов и расположения тротуаров в границах полосы отвода дороги Емецк – Рато-Наволоок не представлено.</p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u></p> <p>Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» 2.1. Часть благоустройства (озеленение) расположена за пределами выделенного земельного участка. Представить согласование собственника согласно требованиям части 1 статьи 274 Федерального закона Российской Федерации 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации», а также частей 1 и 6 статьи 23 Федерального закона Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации». Представить согласование примыканий проездов и расположения тротуара в границах полосы отвода дороги Емецк – Рато-Наволоок.</p>
<p>15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и</p>	

<p>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. Примененные строительные и отделочные материалы являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях.</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p> <p>Набор помещений квартир включает в себя: прихожую (коридор), общие жилые комнаты, кухню, отдельные/смежные санитарные узлы. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,5 м.</p> <p>Площадь общих жилых комнат составляет 10,08-18,83 м², кухня – 5,4-9,74 м².</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 подлежат уточнению, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.</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 «Строительство многоквартирных домов, расположенных в Архангельской области, Холмогорский район, (дом 1)» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (УНЦС).</p> <p>Расчетная стоимость строительства объекта по укрупненным показателям по состоянию на декабрь 2027 года составила – 319676,99 тыс. руб.</p> <p>Предполагаемая стоимость строительства объекта определена на основании данных, представленных Главой Холмогорского муниципального округа Архангельской области В.В. Диановым (Согласование обоснования инвестиций от 28.12.2024) и составляет 268786,187 тыс. руб.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Сметная стоимость строительства объекта, рассчитанная по укрупненным нормативам, не соответствует установленным требованиям.</p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p>

	<p><u>выявлены следующие замечания:</u></p> <p>12.1. Расчет индекса дефлятора не согласован Заказчиком.</p> <p>12.2. Ведомости объемов работ не согласованы Заказчиком.</p> <p>12.3. Конъюнктурный анализ цен и обосновывающие документы не согласованы Заказчиком.</p> <p>12.4. Из пояснительной записки исключить информацию об объекте-аналоге для навесного фасада.</p> <p>12.5. В расчете НЦС: П.1 – стоимость единицы измерения не соответствует нормативу. П.2.1 – объем не соответствует ВОР. П.2.2 – объем завышен в 10 раз. П.4.1 – учесть нормативы для разных суммарных сечений кабеля (175 мм², 80 мм²). П.7.5 – объем не соответствует технической части. П.10 – откорректировать стоимость в соответствии с внесенными изменениями в ЛСР №01-01-01 Подготовительные работы.</p> <p>12.6. В ЛСР №01-01-01 Подготовительные работы: П.5 – исключить объем разработанного грунта, учтено в п.2. П.6 – представить транспортную схему, согласованную Заказчиком.</p> <p>12.7. В расчете затрат на командировочные количество командируемых завышено. Представить документы, обосновывающие стоимость билета Архангельск-Емецк, Емецк-Архангельск. Оформить конъюнктурный анализ цен с одним ценовым предложением.</p>
<p>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Внутренняя отделка предусмотрена стандартная в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам. Интерьеры в проекте не разрабатывались.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Сведения о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлены.</p>
<p>18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Градостроительный план от 11.02.2025 № РФ-29-4-25-0-00-2025-0004 земельных участков с кадастровыми номерами 29:19:035101:173, 29:19:000000:4109, 29:19:000000:4110 площадями соответственно 9033 м², 7348 м², 5107 м².</p>

	<p>Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации, выполненный в 2024 году (шифр 252024-1281-ИГДИ).</p> <p>Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации, выполненный в 2024 году (шифр 252024-1281-ИГИ).</p> <p>Информационное письмо ПАО «Россети Северо-Запад» от 05.03.2025 № МР2/1/69-09/1800, подписанное заместителем директора по развитию и реализации услуг филиала Корельским А.С., о возможности технологического присоединения Объектов (жилых домов) по 2 категории надежности электроснабжения от двух независимых источников питания сетевой организации (суммарная запрашиваемая мощность 460 кВт).</p> <p>Письмо ООО «ЕмецкСтройСервис» без номера без даты, подписанное директором ООО «ЕмецкСтройСервис» Ермолиным Г.Е., о возможности подключения жилых домов к централизованной системе водоотведения.</p> <p>Письмо администрации Холмогорского муниципального округа Архангельской области от 18.12.2024 № 5586, подписанное Главой Холмогорского муниципального округа Архангельской области Диановым В.В., со сведениями о сбросе ливневых и дренажных стоков.</p> <p>Технические условия от 02.09.2024 № Т-5/2024, выданные ООО «Емецкое ТСП».</p> <p>Письмо ООО «Емецкое ТСП» от 08.10.2024 № 279, подписанное директором ООО «Емецкое ТСП» Батеевым А.Г., со сведениями о реализации мероприятий по увеличению мощности котельной «Комплекс» за счет инвестиционной программы.</p> <p>Письмо ПАО «Ростелеком» от 01.10.2024 № 01/05/146757/24, подписанное экспертом направления технических условий и согласований Северо-Запад Управления технических условий и согласований проектов на инженерных сетях Центра технического учета Департамента технического учета Корпоративного центра ПАО «Ростелеком» Мироновой Ю.П., о возможности подключения домов к сети телефонизации и интернет и об отсутствии радиофикационной сети.</p> <p>Письмо администрации Холмогорского муниципального округа Архангельской области от 02.12.2024 № 5324, подписанное Главой Холмогорского муниципального округа Архангельской области Диановым В.В., с согласованием телефонизации объекта посредством установки в каждой квартире стационарного беспроводного GSM-телефона и роутера для обеспечения телефонизации и доступа в сеть Интернет.</p> <p>Технические условия от 27.02.2025 № 01/17/3497/25 на подключение (технологическое присоединение) объекта к сетям электросвязи, выданные ПАО «Ростелеком».</p>
Выводы	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование,

экспертной организации	недостаточны для разработки проектной документации, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.
19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Продолжительность строительства жилого дома – 10 мес. <u>Изменения в документацию в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u> Откорректирован расчет потребности в электроэнергии, состав работ подготовительного периода приведен в соответствие проектным решениям, добавлены сведения об источниках наружного пожаротушения на период строительства. В соответствии с письмом администрации Холмогорского муниципального округа от 30.09.2024 № 4256 в районе расположения объекта строительства отсутствует квалифицированная рабочая сила в необходимом количестве. Принято командирование квалифицированной рабочей силы из г. Архангельска.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.
20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации повторного использования объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство (если обоснование инвестиций предусматривает использование такой проектной документации), или обоснованности решения о невозможности или нецелесообразности применения типовой проектной документации повторного использования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	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 повторного использования ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации повторного использования проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство. Обоснование принято.
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	Конструктивные и объемно-планировочные решения многоквартирного жилого дома обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья. Основные инженерно-технические решения неоптимальны.

Выводы экспертной организации	Оптимизация основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных решений возможна на стадии разработки проектной документации, возможность оптимизации основных инженерно-технических решений подлежит уточнению , ввиду замечаний изложенных в пункте 13.
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	Возможность оптимизации 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 – 10,0 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	Расчеты, содержащиеся в сметной документации, не соответствуют сметным нормативам, включенным в федеральный реестр, подлежащим применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным в обосновании

инвестиций. Сокращение стоимости строительства возможно на стадии разработки проектной документации.

IV. Заключение по результатам проведенного ТЦАОИ.

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения **не соответствуют** требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий, ввиду замечаний изложенных в пункте 13.

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.

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 стадии разработки проектной документации уточнить место установки и исполнение этажных щитов (типа УЭРМ прислонного исполнения или типа ЩЭ встроенного/утопленного исполнения).

На стадии разработки проектной документации исключить размещение жилого дома и проектируемых площадок в границах нормативных санитарно-защитных зон объектов, расположенных на земельных участках с к.н. 29:19:035201:107 и к.н. 29:19:000000:681.

Допустимость размещения стоянок на стадии разработки проектной документации подтвердить расчетом рассеивания выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских площадок, и отсутствие превышения 1,0 ПДК в границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.

Размещение объекта капитального строительства на выбранном земельном участке **подлежит уточнению**, ввиду замечаний, изложенных в пункте 14.

Площадь участка, выделенная под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Согласование примыкания проездов и расположения тротуаров в границах полосы отвода дороги Емецк – Рато-Наволоки не представлено.

Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию **подлежат уточнению**, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.

Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, **недостаточны** для разработки проектной документации, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.

Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.

Оптимизация основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных решений возможна на стадии разработки проектной документации, возможность оптимизации основных инженерно-технических решений **подлежит уточнению**, ввиду замечаний изложенных в пункте 13.

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

Расчеты, содержащиеся в сметной документации, не соответствуют сметным нормативам, включенным в федеральный реестр, подлежащим применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным в обосновании инвестиций.

Сметная стоимость, рассчитанная по укрупненным нормативам цены строительства, подлежит уточнению.

В связи с отрицательными выводами, данное заключение не может быть основанием для заключения контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату 11.02.2025.

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

С.А. Детков

«14» марта 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: 14-03-2025 12:41:22 GMT+03:00