

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ В ПОС. БЕРЕЗНИК, УЛ. СВОБОДЫ ВИНОГРАДОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙПРОГРЕСС».

Почтовый адрес: 165300, Архангельская область, г. Котлас, ул. Невского, д. 5, 79-Н.

Застройщик

Администрация Виноградовского муниципального округа Архангельской области.

Почтовый адрес: 164570, Архангельская область, Виноградовский район, п. Березник,
ул. П. Виноградова, д. 83.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный дом в пос. Березник, ул. Свободы Виноградовского муниципального округа.

Вид работ – строительство.

Технико-экономические показатели дома:

Площадь участка	□ 5000 м ² .
Площадь застройки	– 798,4 м ² .
Этажность здания	– 4 этажей.
Количество этажей	– 4, 5 этажей.
Строительный объем здания	□ 10305,4 м ³ ;
в том числе ниже отм. 0,000	– 73,3 м ³ .
Количество квартир	□ 40 шт.;
в том числе однокомнатных квартир	– 9 шт.;
двухкомнатных	– 19 шт.;
трехкомнатных	– 12 шт.
Площадь здания	– 2672,7 м ² .
Общая площадь квартир	– 2056,2 м ² .
Площадь квартир	– 2056,2 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 124,05 кВт.
Расчетный расход воды	– 12,36 м ³ /сут.
Расчетный расход стоков	– 12,36 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла на отопление	– 97,8 кВт.
Расчетный расход тепла на ГВС	– 136,0 кВт.
Продолжительность строительства	– 12 мес.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 219 956,73 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 327 297,02 тыс. руб.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Техническое задание на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объектов капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно

выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства «Многоквартирный дом в пос. Березник, ул. Свободы Виноградовского муниципального округа» (приложение № 1 к муниципальному контракту от 20.05.2024 № 01-2024), подписанное Главой Виноградовского муниципального округа Архангельской области Первухиным А.А. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Виноградовский муниципальный округ.

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 18.11.2024 вход. № 1311 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 «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.;

– договор от 19.11.2024 № 0349/129630-24 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Федосеевой М.В. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

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:

Областной бюджет Архангельской области 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 на выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объектов капитального строительства, в отношении которого планируется заключение Контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства «Многоквартирный дом в пос. Березник, ул. Свободы Виноградовского муниципального округа» от 20.05.2024 № 01-2024, подписанный Главой Виноградовского муниципального округа Первухиным А.А. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

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 19 ноября по 04 декабря 2024 года.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

III. Результаты ТЦА ОИ

<p>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>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Уровень ответственности – нормальный. Жилой дом – двухсекционный четырехэтажный с техническим подпольем и техническим этажом, расположенным под частью здания. Максимальные размеры в осях – 13,5×49,5 м. Высота типового этажа – 2,8 м. Высота технического подполья в чистоте – 1,78 м. Высота технических помещений, расположенных в техническом этаже – 1,80 м. Предусмотрено 2 эвакуационных выхода из техподполья. Помещение теплового пункта, помещение водомерного узла и насосной расположены в техническом этаже. Помещения комнаты уборочного инвентаря, электрощитовой расположены на первом этаже в осях Б-В у оси 8. Конструктивная схема здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытий. Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком. Стены технического подполья и подвального этажа – из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13579-2018. Наружные стены здания – кирпичные, состоящие из наружного и внутреннего слоев кирпичной кладки с утеплителем и воздушным</p>

	<p>вентилируемым зазором 60 мм между ними, соединенных гибкими связями. В качестве утеплителя применяются минераловатные плиты группы горючести НГ с теплопроводностью не более 0,037-0,042 Вт/(м·С), плотностью не менее 90 кг/м³.</p> <p>Внутренний несущий слой кирпичной кладки выполняется толщиной 380 мм из силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015.</p> <p>Наружный слой кладки толщиной 120 мм выполняется из силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУЛПу М150/Ф50/1.6 по ГОСТ 379-2015 с утолщенной наружной стенкой не менее 20 мм, поэтажно опирается на керамзитобетонные балки в уровне перекрытий и соединяется с внутренним слоем кладки гибкими связями БПА.</p> <p>Внутренние стены толщиной 380 мм предусмотрены из силикатного утолщенного кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015.</p> <p>Вентиляционные каналы в стенах предусмотрены из силикатного утолщенного кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015; вентиляционные каналы в стенах выше уровня чердачного перекрытия – из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250×120×88/1,4НФ/150/2.0/50 по ГОСТ 530-2012 с затиркой швов.</p> <p>Межквартирные перегородки общей толщиной 200 мм запроектированы из двух слоев гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм по ТУ 5742-003-78667917-2005 с заполнением из минераловатного утеплителя толщиной 40 мм, группы горючести НГ.</p> <p>Межкомнатные перегородки предусмотрены из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм по ТУ 5742-003-78667917-2005.</p> <p>Перегородки в санузлах запроектированы из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250×120×88/1,4НФ/150/2.0/50 по ГОСТ 530-2012.</p> <p>Перегородки между санузлом и жилой комнатой одной квартиры предусмотрены из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250×120×88/1,4НФ/150/2.0/50 по ГОСТ 530-2012.</p> <p>Перегородки технических помещений технического этажа предусмотрены из двух слоев кладки из кирпича КР-р-по 250×120×88/1,4 НФ/150/2.0/50 по ГОСТ 530-2012 толщиной 88 мм с утеплителем толщиной между ними.</p> <p>Межсекционные перегородки техподполья толщиной 120 мм предусмотрены из керамического кирпича КР-р-по 250×120×88/1,4НФ/150/2.0/50 по ГОСТ 530-2012.</p> <p>Межсекционные перегородки чердака толщиной 120 мм предусмотрены из силикатного утолщенного кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015</p> <p>Перегородки технических помещений 1 этажа выполняются из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм по ТУ 5742-003-78667917-2005.</p> <p>Лестницы – сборные ж/б марши.</p> <p>Перекрытия – сборные железобетонные многопустотные панели.</p> <p>Крыша предусмотрена скатная с организованным водостоком, ограждение кровли высотой не менее 1,2 м.</p> <p>Окна – стеклопакеты из ПВХ по ГОСТ 30674-99; оконные блоки предусмотрены с применением систем безопасности для предотвращения открывания оконных блоков детьми и предупреждения случайного выпадения детей из окон.</p> <p>Двери – деревянные по ГОСТ 475-2016, металлические по ГОСТ 31173-2016, ГОСТ Р 57327-2016 (двери электрошитовой). На входных дверях предусмотрены уплотнения в притворах и доводчики для самозакрывания.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Предусмотрено утепление цокольного и чердачного перекрытия.
 Предусмотрена отмостка по периметру здания.
 Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции, связи.
 На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой. Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусмотрено с предприятий стройиндустрии.
 Степень огнестойкости – II.
 Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.
 Класс конструктивной пожарной опасности – С0.
 Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.
 Пожаробезопасные зоны для МГН расположены на площадках лестничных клеток.
 Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома.
 Наружное пожаротушение предусмотрено от двух проектируемых пожарных гидрантов.
 Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В.

Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций

Раздел 1. Пояснительная записка

Откорректирован строительный объем.
 Представлены согласованные квартирограмма и планировочные решения.

Раздел 5. Конструктивные решения

Указаны характеристики утеплителя.
 Предусмотрен вентилируемый зазор.

Раздел 6. Сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях

Система электроснабжения

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.

Системы водоснабжения и водоотведения

Проект приведен соответствие по замечаниям экспертизы.

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха

В обновленных технических условиях ООО «Березниковское ТСП» № Т-2024/11/14 от 13.12.2024 указан срок реализации мероприятий по реконструкции котельной – 2-3 квартал 2026 года. Указана точка подключения – на границе сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного жилого дома. Откорректирована протяженность проектируемого участка тепловых сетей.

Откорректировано подключение системы отопления к источнику тепла - по

	<p>независимой схеме. Средняя температура и продолжительность отопительного периода откорректированы в соответствии с СП 131.13330.2020.</p> <p>Сети связи Исправлено количество GSM-роутеров.</p> <p>Раздел 9. Перечень мероприятий по охране окружающей среды Уточнена информация по организации отвода поверхностных сточных вод. Указаны расстояния от проектируемых парковок до детских площадок. Представлено письмо от администрации Виноградовского МО от 19.12.2024 № 01-17/1074 о том, что необходимость в компенсационном озеленении отсутствует.</p>
<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 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. Проект электроснабжения электроустановки Заявителя в части обеспечения учета электроэнергии согласовать с гарантирующим поставщиком. На этапе разработки проектной документации уточнить решения по отводу ливневой канализации. На момент завершения строительства должна быть реализована инвестиционная программа по реконструкции котельной «Центральной» через реконструируемые тепловые сети п. Березник. Согласно письму администрации Виноградовского муниципального округа Архангельской области от 13.12.2024 № 01-17/1054 сроки реализации данной программы – 2-3 квартал 2026 года. 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 на границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.</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 29:04:020511:3У1 площадью 5000 м², расположенный по ул. Свободы в пос. Березник Виноградовского района Архангельской области. Категория земель – земли населенных пунктов. Земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-2). Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p>

	<p>Здание расположено в границах вновь образованного 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>Частично элементы благоустройства расположены за границами земельного участка, представлено согласование от 13.11.2024 и.о. Главы Виноградовского муниципального округа Шадриной О.В.</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 16 машино-места, в том числе 2 машино-места для автотранспорта инвалидов.</p> <p>Предусмотрены места для размещения площадки для игр детей, места отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой, площадки для сушки белья, площадки для мусороконтейнеров.</p> <p>Предусмотрено озеленение участка газоном, посадкой кустарников.</p> <p>Отвод поверхностных вод с твердых покрытий проезда и стоянки для автомашин предусмотрен в дождеприемные колодца с фильтрующими патронами с дальнейшим сбросом воды в существующую сеть водоотводных канав.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>План организации рельефа дополнен существующими и проектными отметками в месте примыкания к существующему проезду.</p> <p>Ведомость элементов озеленения приведена в соответствии с планом.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства. Частично благоустройство выполнено за пределами участка, представлено согласование от 13.11.2024 и.о. Главы Виноградовского муниципального округа Шадриной О.В.</p>
<p>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</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Архитектура зданий – стандартная. Архитектурно-планировочные решения и выбор этажности многоквартирных жилых домов обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья и сформированной структурой застройки района.</p> <p>Примененные строительные материалы, сборные конструкции, отделочные материалы доступны с заводов отечественных производителей, являются традиционными в практике применения для строительства в данных</p>

	<p>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, общую комнату, спальню, кухню, отдельный/совмещенный санитарный узел и ванную.</p> <p>Площадь жилых комнат составляет 8,7-23,4 м², кухня/кухонь-ниша – 5,3-12,0 м².</p> <p>Балконы не предусмотрены.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,5 м.</p> <p>Здания запроектированы с чистовой отделкой общих помещений и квартир.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>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.</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 дом в пос. Березник, ул. Свободы Виноградовского муниципального округа» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2024).</p> <p>Период реализации объекта: сентябрь 2025 года – июль 2027 года, продолжительностью 23 месяца.</p> <p>Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на декабрь 2028 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>В текущем уровне цен определены следующие затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> – технологическое присоединение к электрическим сетям (Договор ПАО «Россети Северо-Запад» от 31.05.2024 № АРХ-01166-Э-В/24); – технологическое присоединение к тепловым сетям Технические условия ООО «Березниковское ТСП» от 13.12.2024 № Т-2024/11/14). <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Многоквартирный дом в пос. Березник, ул. Свободы Виноградовского муниципального округа» по укрупненным показателям по состоянию на 3 квартал 2027 года составила 327297.02 тыс. руб. (с НДС 20 %). Предполагаемая стоимость строительства объекта по состоянию на 3 квартал 2027 года определена на основании Муниципальной программы Виноградовского муниципального округа Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Виноградовском муниципальном округе Архангельской области на 2022-2024 г.г.» от 30.12.2021 № 53-па и составляет 219956,733 тыс. руб.</p> <p>Предельная стоимость согласована Главой Виноградовского муниципального округа Архангельской области А.А. Первухиным.</p>

	Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.
Выводы экспертной организации	Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.
17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам. Интерьеры в проекте не разрабатываются.
Выводы экспертной организации	Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.
18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Градостроительный план от 18.06.2024 № РФ-29-7-05-0-00-2024-0001 земельного участка с кадастровым номером 29:04:020511:3У1 площадью 5000 м ² . Распоряжение Главы Виноградовского муниципального округа Первухина А.А. от 12.12.2024 № 2060-р с уточнением территориальной зоны земельного участка, указанной на схеме расположения земельного участка. Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ООО «ВолГеоКом» в 2024 году (шифр 1549/23-ИГИ). Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «ВолГеоКом» в 2024 году (шифр 1549/23-ИГДИ). Условия типового договора № АРХ-01166-Э-В/24 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям с Техническими условиями (приложение № 1) для присоединения к электрическим сетям от 31.05.2024 № АРХ-01166-Э-В/24-001, выданными ПАО «Россети Северо-Запад». Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения от 29.05.2024 № 33, выданные ООО «АРХОБЛВОД». Технические условия на присоединение к тепловым сетям от 13.12.2024 № Т-2024/11/14, выданные ООО «Березниковское теплоснабжающее предприятие».

	Информационное письмо администрации Виноградовского муниципального округа Архангельской области от 25.07.2024 № 01-17/657, об отсутствии на территории пос. Березник центральной ливневой канализации, подписанное Главой Виноградовского муниципального округа Первухиным А.А.
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.
19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Продолжительность строительства жилого дома составит 12 мес. <u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u> Откорректированы расчеты потребности в кадрах, инвентарных зданиях, энергоресурсах.
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 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 инвестиций	Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.
Выводы экспертной организации	Оптимизация основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иные решений возможна на стадии разработки проектной документации.

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 – 12 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. 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, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим

требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.

На стадии 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 этапе разработки проектной документации уточнить решения по отводу ливневой канализации.

На момент завершения строительства должна быть реализована инвестиционная программа по реконструкции котельной «Центральной» через реконструируемые тепловые сети п. Березник. Согласно письму администрации Виноградовского муниципального округа Архангельской области от 13.12.2024 № 01-17/1054 сроки реализации данной программы – 2-3 квартал 2026 года.

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 на границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.

Размещение объектов капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства. Частично благоустройство выполнено за пределами участка, представлено согласование от 13.11.2024 и.о. Главы Виноградовского муниципального округа Шадриной О.В.

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.

Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.

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

Оптимизация основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иные решений возможна на стадии разработки проектной документации.

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

Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отобразена.

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 18.06.2024.

«27» 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: 27-12-2024 12:04:47