

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПО ПР. ЛЕНИНГРАДСКИЙ - УЛ. СТАРОЖАРОВИХИНСКАЯ В ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ОКРУГЕ ВАРАВИНО- ФАКТОРИЯ Г. АРХАНГЕЛЬСКА (ДОМ 1, 1 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА)

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «РК-ИНВЕСТ».

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

Застройщик

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

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

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Строительство многоквартирных домов по пр. Ленинградский – ул. Старожаровихинская в территориальном округе Варавино-Фактория г. Архангельска (дом 1, 1 этап строительства).

Вид работ – строительство.

Технико-экономические показатели дома:

Площадь участка	□ 22875 м ² .
Площадь благоустраиваемого участка	– 13316,2 м ² ,
Площадь застройки	– 1432,0 м ² .
Этажность здания	– 9 этажа.
Количество этажей	– 9, 10 этажей.
Строительный объем здания	□ 38390,45 м ³ ;
в том числе ниже отм. 0,000	– 83,16 м ³ .
Количество квартир	□ 153 шт.;
в том числе однокомнатных	– 10 шт.;
двухкомнатных	– 107 шт.;
трехкомнатных	– 36 шт.
Площадь здания	– 11438,44 м ² .
Общая площадь квартир	– 8716,71 м ² .
Площадь квартир	– 8477,35 м ² .
Жилая площадь квартир	– 4727,0 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка с учетом зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта	□ 269,9 кВт.
Расчетный расход воды	– 85,68 м ³ /сут.
Расчетный расход стоков	– 76,32 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 652,1 кВт,
в том числе расход тепла на ГВС	– 438,55 кВт.
Расчетный расход газа	– 17,22 м ³ /ч.
Продолжительность строительства	– 12,5 мес.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 864 007,142 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 1 196 097,61 тыс. руб.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Техническое задание на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства (приложение № 1 к муниципальному контракту от 12 апреля 2024 года № 18-С), подписанное исполняющим обязанности директора департамента транспорта, строительства и городской администрации городского округа «Город Архангельск» Ледневой Е.В. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Дополнительное соглашение от 26.09.2024 № 1 к муниципальному контракту № 18-С от 12.04.2024, подписанное директором департамента Шемелиным М.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Муниципальное образование «Город Архангельск».

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

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

7. Основания для проведения ТЦА ОИ:

– заявление от 26.11.2024 вход. № 1352 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 от 29.11.2024 № 0359/130912-24 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Федосеевой М.В. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Перечень представленных документов:

- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка;
- основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения;
- основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях;
- проект организации строительства;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и 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:

Не определен.

9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:

Собственные средства не используются.

10. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика:

Муниципальный контракт от 12.04.2024 № 18-С, подписанный исполняющим обязанности директора департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» Ледневой Е.В. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Дополнительное соглашение от 26.09.2024 № 1 к муниципальному контракту № 18-С от 12.04.2024, подписанное директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» Шемелиным М.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Доверенность от 05.11.2024 без номера, выданная ООО «РК-Инвест» от индивидуального предпринимателя Русанова В.Н., на право выступать заявителем в ГАУ АО «Управление государственной экспертизы».

II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций**11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:**

Публичное обсуждение обоснования инвестиций проводилось путем размещения на официальном сайте ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» в период с 02 по 17 декабря 2024 года.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

III. Результаты ТЦА ОИ

13. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства с учетом необходимости соблюдения требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также с учетом результатов инженерных изысканий	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Уровень ответственности – нормальный.</p> <p>Жилой дом – девятиэтажный, трехсекционный, с техническим подпольем и подвалом, расположенным под частью здания, угловой формы в плане.</p> <p>Максимальные размеры в осях – 52,27×52,25 м.</p> <p>Высота типового этажа – 3,0 м.</p> <p>Высота помещений 1-8 этажа – 3,0 м, 9 этажа – 3,18 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,80 м.</p> <p>В техническом подполье расположено помещение для прокладки инженерных коммуникаций.</p> <p>В подвальном этаже предусмотрено помещение водомерного узла, помещение для уборочного инвентаря в осях В-Е/2с1-4с1.</p>

<p>Предусмотрено три эвакуационных выхода из подвального этажа и технического подполья непосредственно наружу.</p> <p>Электрощитовая предусмотрена вблизи входной группы в осях Г-Ж.</p> <p>Автономный источник теплоснабжения отделен от смежных помещений противопожарными стенами 2-го типа и противопожарным перекрытием 3-го типа. В помещении АИТ предусмотрены легкобрасываемые конструкции и противопожарные мероприятия в соответствии с нормативными документами по пожарной безопасности для газовых котельных.</p> <p>Конструктивная система здания – каркасно-стенная, состоящая из монолитных железобетонных стен, пилонов, монолитных плит перекрытия и стен лестничной клетки (ядро жесткости). Прочность и устойчивость здания обеспечивается совместной работой стен, пилонов, связанных жесткими дисками перекрытий.</p> <p>Между секциями предусмотрены температурные швы.</p> <p>Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.</p> <p>Стены технического подполья и подвального этажа – монолитные железобетонные толщиной 200, 250 мм из бетона класса В35.</p> <p>Наружные стены здания – многослойные несущие монолитные железобетонные и ненесущие из газосиликатных блоков, поэтажно опирающиеся на перекрытия. В наружных стенах предусмотрен минераловатный утеплитель и облицовка вентилируемым навесным фасадом.</p> <p>Наружные несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса В35.</p> <p>Наружные ненесущие стены – из газосиликатных блоков по ГОСТ 31360-2007 толщиной 200 мм.</p> <p>Внутренние несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 200, 250 мм из бетона класса В35.</p> <p>Несущие пилоны – монолитные железобетонные 200, 250 мм из бетона класса В35.</p> <p>Межквартирные перегородки – из газосиликатных блоков толщиной 250 мм.</p> <p>Межкомнатные перегородки – из гипсокартонных листов на стальном каркасе толщиной 75 мм с заполнением минераловатными плитами. В помещениях с влажным режимом предусмотрены влагостойкие гипсокартонные листы.</p> <p>Вентиляционные каналы приняты из оцинкованной стали с облицовкой газосиликатными блоками.</p> <p>Плиты перекрытия, плиты покрытия – монолитные железобетонные толщиной 220 мм из бетона класса В35. По периметру плит перекрытий предусмотрены термовкладыши из экструдированного пенополистирола.</p> <p>Стены лестничной клетки, шахта лифта – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса В35.</p> <p>Лестницы – из сборных и монолитных железобетонных маршей.</p> <p>Промежуточные лестничные площадки – монолитные железобетонные толщиной 160 мм из бетона класса В35.</p> <p>Кровля здания – плоская с системой внутреннего водостока.</p> <p>Покрытие кровли – из наплавливаемых двухслойных материалов.</p> <p>Утепление цокольного перекрытия и покрытия кровли предусмотрено плитами экструдированного пенополистирола толщиной 200 мм.</p> <p>Окна и балконные двери – из ПВХ-профилей.</p> <p>Двери – деревянные, металлические, противопожарные.</p> <p>Предусмотрена установка электрических плит.</p>
--

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.

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 гидрантов.

Класс энергетической эффективности объекта не ниже – В.

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

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

Система электроснабжения

В разделе КР отражено место выхода кабелей распределительной сети из электрощитового помещения в техподполье.

В разделе ПЗУ отражено предварительное место/участок для возможности размещения трансформаторной подстанции сетевой организации.

На сводном плане сетей отражена трасса кабелей питания проектируемой КНС № 5.

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

Подключение зарядных станций для электротранспорта выполнено по радиальной схеме.

Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями о необходимости организации индивидуального коммерческого прибора учета электрической энергии для зарядных станции (при условии интеграции в электроустановку жилого дома).

Для выполнения заземляющего устройства применены заземляющие электроды (вертикальные и горизонтальные) из оцинкованной стали.

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

Раздел «Мероприятия по охране окружающей среды»

Уточнено расположение объекта относительно зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), отображено на ПЗУ ГЧ;

Уточнена информация по организации отвода поверхностных и хозяйственно-бытовых вод, приведена в соответствие с ИОС;

Уточнена информация по расположения стоянок относительно нормируемых территорий;

	<p>Уточнена информация по количеству контейнеров и расположению контейнерных площадок относительно нормируемых территорий; Уточнена информация по расчистке участка, своду и вывозу растительности; Разделы ПЗУ, ИОС, ООС и ПЗП пункт 30 дополнены уточняющими требованиями и рекомендациями.</p> <p>Раздел «Проект задания на проектирование» Раздел согласован 23.12.2024 директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры Шемелиным М.А.</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 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 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.</p> <p>На стадии разработки проектной документации уточнить проектные решения по наружному освещению проезда к жилому дому/жилым домам комплексной/квартальной застройки от ул. Старожировихинской, от пр. Ленинградского (от городской сети освещения МУП «Горсвет»). При превышении нагрузки проектируемой сети наружного освещения более 1,5 кВт обратиться в МУП «Горсвет» за актуализацией технических условий.</p> <p>На стадии разработки проектной документации уточнить место установки и исполнение этажных щитов (типа УЭРМ прислонного исполнения или типа ЩЭ встроенного/утопленного исполнения).</p> <p>На стадии разработки проектной документации уточнить место и трассировку выхода кабелей распределительной сети из электрощитового помещения в обслуживаемое пространство техподполья (с точки зрения производства работ, монтажа и последующей эксплуатации кабельного хозяйства).</p> <p>На этапе разработки проектной документации представить документальное подтверждение реализации инвестиционной программы для обеспечения технологического присоединения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения.</p> <p>На стадии подготовки проектной документации необходимо провести оценку воздействия выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от проектируемых автостоянок, при необходимости предусмотреть мероприятия по снижению воздействия либо откорректировать благоустройство</p> <p>На стадии подготовки проектной документации необходимо предоставить согласование или получить технические условия от ресурсоснабжающей организации на сброс сточных вод от установки регенерации в канализацию.</p> <p>На стадии подготовки проектной документации определить размер</p>

	<p>санитарно-защитной зоны крышной котельной.</p> <p>На стадии подготовки проектной документации провести оценку шумового воздействия от проектируемого насосного оборудования, ГРП, газового котельного оборудования, в случае необходимости разработать шумозащитные мероприятия.</p> <p>На стадии подготовки проектной документации и результатов инженерных изысканий в рамках инженерно-экологических изысканий выполнить замеры электромагнитного излучения (ЭМИ) по границе охранной зоны ВЛ-6кВ и в границах проектируемых детских площадок, подтвердить отсутствие воздействия.</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 29:22:073005:120 площадью 22875 м², расположенный в территориальном округе Варавино-Фактория в г. Архангельске.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок расположен в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ).</p> <p>Многоэтажная жилая застройка относится к условно-разрешенным видам использования земельного участка. Представлено распоряжение от 22.02.2024 № 833р Главы городского округа «Город Архангельск» Морева Д.А. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков.</p> <p>Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p> <p>Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объектов капитального строительства согласно градостроительному плану.</p> <p>Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.</p> <p>Участок расположен в зоне охраняемого военного объекта. Представлено письмо регионального РУФСБ по Архангельской области от 09.04.2024 № 82/19-1262, подписанное Первым заместителем начальника Регионального управления Власовым Д.В., с согласованием строительства.</p> <p>Участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.</p> <p>Частично благоустройство расположено за границами земельного участка. Представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 20.11.2024 № 17-14/7088, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства за границами земельного участка.</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 65 машино-места, в том числе 7 машино-мест для автотранспорта инвалидов и 4 машино-места для электромобилей.</p>

	<p>Предусмотрены места для размещения детской и спортивной площадок, площадки для отдыха взрослых, площадки для хозяйственных целей, площадки для ТБО.</p> <p>Предусмотрено озеленение участка устройством газона, посадкой кустарников и лиственных деревьев.</p> <p>Отвод дождевых и талых вод с прилегающей территории предусмотрен в ливневую канализацию.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»</p> <p>Уточнено расположение красных линий на планах раздела.</p> <p>Обеспечен непрерывный подход пешеходов.</p> <p>Уточнены сведения о демонтаже существующего ограждения.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство выполнено за пределами участка. Представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 20.11.2024 № 17-14/7088, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства за границами земельного участка.</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 здания – стандартная.</p> <p>Примененные строительные и отделочные материалы являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях.</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p> <p>Набор помещений квартир включает в себя: прихожую, жилые комнаты, кухню, отдельные/совмещенные санитарные узлы, ванные комнаты. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте 1-8 этажей – 2,72 м, 9 этажа – 3,18 м.</p> <p>Площадь жилых комнат составляет 9,96 – 24,34 м², кухня – 8,06 – 13,00 м².</p> <p>В квартирах 2-9 этажей предусмотрены балконы.</p> <p>Тип жилых домов и квартир по уровню комфорта – муниципальный.</p> <p>Квартиры запроектированы исходя из условий заселения их одной семьей.</p> <p>Квартиры, предназначенные для проживания людей с ограниченными возможностями, не предусмотрены.</p>
<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>

16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив цены строительства для объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства - с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Строительство многоквартирных домов по пр. Ленинградский - ул. Старожаровихинская в территориальном округе Варавино-Фактория г. Архангельска (дом 1.1)» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2024).</p> <p>Срок реализации объекта: январь 2025 года – декабрь 2026 года, продолжительностью 24 месяца.</p> <p>Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на декабрь 2026 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>В расчете стоимости строительства учтены следующие затраты на основе объектов-аналогов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – устройство навесного вентилируемого фасада; – установка фильтр-патрона ФОПС. <p>В текущем уровне цен определены следующие затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> – подготовительные работы; – установка электростанции для автомобилей; – технологическое присоединение к сетям ливневой канализации – плата за подключаемую нагрузку; – технологическое присоединение к сетям хоз.-бытовой канализации – плата за подключаемую нагрузку; – технологическое присоединение к сети водопровода – плата за подключаемую нагрузку; – технологическое присоединение к сети водопровода – плата за протяженность сетей. <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Строительство многоквартирных домов по пр. Ленинградский - ул. Старожаровихинская в территориальном округе Варавино-Фактория г. Архангельска (дом 1.1)» по укрупненным показателям по состоянию на 4 квартал 2026 года составила 1 196 097,61 тыс. руб. (с НДС 20 %).</p> <p>Предполагаемая стоимость строительства объекта по состоянию на 4 квартал 2026 года определена на основании Муниципальной программы «Комплексное развитие территории городского округа «Город Архангельск», утвержденной постановлением Администрации муниципального образования «Город Архангельск» от 24 октября 2019 года № 1711 (с изменениями и дополнениями) и составляет 864 007 142 руб. Предельная стоимость согласована директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры Администрации городского округа «Город Архангельск».</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.
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 документации не представлено.
18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план от 05.04.2024 № РФ-29-3-01-0-00-2024-4974 земельного участка с кадастровым номером 29:22:073005:120 площадью 22875 м².</p> <p>Распоряжение Главы городского округа «Архангельск» Морева Д.А. от 22.02.2024 № 833р о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.</p> <p>Письмо ООО «Архангельская сетевая компания» от 23.04.2024 исх. № 795, подписанное директором ООО «АСК» Истоминым С.В., о выдаче предварительных технических условий для подключения к электрическим сетям для строительства многоквартирных домов и о стоимости технологического присоединения» (с приложением).</p> <p>Письмо МУП «Горсвет» городского округа г. Архангельск от 26.04.2024 № 693/04, подписанное и.о. директора Майдановым А.С., о технических условиях на наружное освещение.</p> <p>Письмо ООО «Архангельская сетевая компания» от 27.08.2024 исх. № 1556, подписанное директором ООО «АСК» Истоминым С.В., о выдаче предварительных технических условий для подключения к электрическим сетям канализационной насосной станции № 5 мощностью 15 кВт по второй категории (с приложением).</p> <p>Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 17.06.2024 № И.АР-17062024-030, подписанное и.о. главного инженера Неумоиним А.В., с дополнительными сведениями о возможности подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения.</p> <p>Технические условия подключения к системе ливневой канализации от 04.06.2024 № 665, выданные МУП «Городское благоустройство».</p>

	<p>Письмо ООО «Газпром газораспределение Архангельск» от 17.05.2024 № МВ-0707/2317, подписанное главным инженером – первым заместителем генерального директора Верещагиным М.А., о мероприятиях по технологическому присоединению сети газораспределения.</p> <p>Технические условия от 27.04.2024 № 01/17/10916/24 на подключение (технологическое присоединение) объекта к сетям электросвязи, выданные ПАО «Ростелеком».</p> <p>Письмо ПАО «Ростелеком» от 20.04.2024 № 0201/05/1844/24 подписанное руководителем группы по работе с застройщиками и управляющими компаниями Абакумовой Е.Н., о проектно-сметном расчете затрат на строительство оптических сетей связи по объекту (актуальность расчета затрат действует до 31.12.2024).</p> <p>Письмо РУФСБ России от 09.04.2024 № 82/19-1262, подписанное первым заместителем начальника регионального управления Власовым Д.В., о согласовании строительства восьми многоквартирных домов на земельном участке с кадастровым номером 29:22:073005:119, 29:22:073005:120.</p> <p>Письмо департамента транспорта строительства и городской инфраструктуры администрации градского округа «Город Архангельск» от 25.09.2024 № 17-14/5720, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., об одновременном выполнении работ по строительству домов первого и второго этапов.</p> <p>Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 12.11.2024 № 17-14/6847, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., о сроках реализации инвестиционной программы ООО «РВК-Архангельск».</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.</p> <p>При разработке проектной документации получить технические условия ООО «Газпром газораспределение Архангельск» о точке подключения, паспорт газа, выполнить расчет на прочность полиэтиленового газопровода, представить сертификаты соответствия РФ на оборудование и материалы.</p>
<p>19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Продолжительность строительства жилого дома составит 12,5 мес. Проектируемый объект является первым этапом строительства дома № 1.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Откорректированы расчеты потребности в энергоресурсах и продолжительности строительства.</p>

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

инвестиций	
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 – 12,5 мес. Проектируемый объект является первым этапом строительства дома № 1. Вторым этапом строительства является отдельно стоящий жилой дом. Оба дома расположены на земельном участке с кадастровым номером 29:22:073005:120.
Выводы экспертной организации	Сокращение сроков строительства жилого дома возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов. Сокращение этапов строительства невозможно.
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 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 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 проектные решения по наружному освещению проезда к жилому дому/жилым домам комплексной/квартальной застройки от ул. Старожировихинской, от пр. Ленинградского (от городской сети освещения

МУП «Горсвет»). При превышении нагрузки проектируемой сети наружного освещения более 1,5 кВт обратиться в МУП «Горсвет» за актуализацией технических условий.

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 уточнить место и трассировку выхода кабелей распределительной сети из электрощитового помещения в обслуживаемое пространство техподполья (с точки зрения производства работ, монтажа и последующей эксплуатации кабельного хозяйства).

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

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

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

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

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

На стадии подготовки проектной документации и результатов инженерных изысканий в рамках инженерно-экологических изысканий выполнить замеры электромагнитного излучения (ЭМИ) по границе охранной зоны ВЛ-6кВ и в границах проектируемых детских площадок, подтвердить отсутствие воздействия.

Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство выполнено за пределами участка. Представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 20.11.2024 № 17-14/7088, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства за границами земельного участка.

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.

При разработке проектной документации получить технические условия ООО «Газпром газораспределение Архангельск» о точке подключения, паспорт газа, выполнить расчет на прочность полиэтиленового газопровода, представить сертификаты соответствия РФ на оборудование и материалы.

Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.

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

Сокращение этапов строительства невозможно.

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 отображена.

Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования, в том числе в части уточнения затрат на технологические присоединения объекта к инженерным сетям.

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

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

С.А. Детков

«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 16:06:06