

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

ОБОСНОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ В ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ПО СОЗДАНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: «МАЛОЭТАЖНЫЙ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ В С. КАРПОГОРЫ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 29:14:050303:1111

I. Общие сведения об инвестиционном проекте.

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «ГРАЖДАНПРОЕКТ».

Почтовый адрес: 163002, г. Архангельск, наб. Северной Двины, д. 14, корп. 2, пом. 3.

Застройщик

Администрация Пинежского муниципального округа Архангельской области.

Почтовый адрес: 164600, Архангельская область, Пинежский район, с. Карпогоры, ул. Федора Абрамова, д. 43А.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом в с. Карпогоры на земельном участке с кадастровым номером 29:14:050303:1111.

Вид строительства – новое строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участка	□ 3940 м ² .
Площадь застройки	– подлежит уточнению.
Этажность здания	– 2 этажа.
Количество этажей	– 2, 3 этажа.
Строительный объем здания	□ подлежит уточнению.
Площадь здания	– подлежит уточнению.
Общая площадь квартир	– подлежит уточнению.
Площадь квартир	– подлежит уточнению.
Количество квартир	– 18 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 5 шт.;
двухкомнатных	– 6 шт.;
трехкомнатных	– 7 шт.
Расчетная электрическая нагрузка	□ подлежит уточнению.
Расчетный расход воды	– подлежит уточнению.
Расчетный расход стоков	– подлежит уточнению.
Расчетный расход тепла	– подлежит уточнению.
Продолжительность строительства	– подлежит уточнению.
Сметная стоимость строительства	– подлежит уточнению.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Техническое задание от 20.05.2024 на выполнение работ по разработке 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 «Малоэтажный многоквартирный жилой

дом в с. Карпогоры на земельном участке с кадастровым номером 29:14:050303:1111», утвержденное Первым заместителем главы администрации Фофановым Р.А. (приложение № 1 к контракту № 14-71/47 от 20.05.2024).

Дополнительное соглашение от 17.10.2024 к муниципальному контракту от 20.05.2024 № 14-71/47, подписанное заместителем главы администрации по социальной политике Выучейской Н.В. и директором ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ» Негодяевым А.А.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Пинежский муниципальный округ, с. Карпогоры.

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 29.11.2024 вход. № 1374 о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанное директором ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ» Негодяевым А.А.;

– договор об оказании услуг по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций от 04.12.2024 № 0366/130632-24, подписанный заместителем директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» М.В. Федосеевой и директором ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ» Негодяевым А.А.;

– письмо от 17.01.2025 вход. № 22 о продлении сроков оказания услуг по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанное директором ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ» Негодяевым А.А.

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:

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:

Доверенность не представлена.

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 05 по 20 декабря 2024 года.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

III. Результаты ТЦАОИ.

<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 – двухэтажный, двухсекционный, с техническим подпольем и подвалом, расположенным под частью здания, с холодным чердаком под стропильной крышей, прямоугольной формы в плане. Максимальные размеры в осях – 48,91×12,56 м. Высота этажа – 2,80 м. Высота жилых помещений – 2,50 м. Высота технического подполья в чистоте – 1,8 м. В техническом подполье расположено помещение для прокладки коммуникаций. Высота подвальных помещений – 2,20 м. В подвальном этаже предусмотрены помещения теплового пункта, водомерного узла, помещение насосного оборудования водомерного узла и комната уборочного инвентаря. Помещение электрощитовой расположено в пристройке на первом этаже по оси «В» в осях 10-11. Предусмотрено три выхода из подвального этажа и технического подполья непосредственного наружу. Конструктивная схема здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытий. Фундамент – ленточный на естественном основании из фундаментных плит по ГОСТ 13580-2021. Стены технического подполья – из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13579-2018. Предусмотрена отмостка по периметру здания. Наружные стены многослойные: – наружный слой толщиной 120 мм – подлежит уточнению; – вентиляционный воздушный зазор – 60 мм;</p>

– минераловатный утеплитель;

– внутренний несущий слой толщиной 380 мм – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/Ф35/1,8 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М150.

Внутренние стены – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/Ф35/1,8 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М100 толщиной 380 мм.

Межквартирные перегородки – из гипсовых пазогребневых плит; общая толщина перегородок принята 210 мм.

Межкомнатные перегородки – из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм.

Перекрытие – из сборных железобетонных плит.

Перекрытия – сборные железобетонные.

Лестницы – из сборных железобетонных элементов и металлических конструкций.

Предусмотрено утепление цокольного и чердачного перекрытия.

Крыша – скатная, стропильная с наружным организованным водостоком.

Покрытие кровли – металлочерепица.

Окна – из ПВХ-профилей с двухкамерным стеклопакетом.

Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции, связи.

Теплоснабжение обеспечено подключением к тепловым сетям центрального теплоснабжения. Горячее водоснабжение предусмотрено от электрических поквартирных водонагревателей. Предусмотрена установка электроплит.

Водоснабжение осуществляется от централизованной водопроводной сети.

На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой.

Степень огнестойкости – II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Эвакуация из секции осуществляется по лестничной клетке типа Л1.

Выходы на чердак – из лестничной клетки, выходы на кровлю – через слуховые окна.

На каждом этаже на площадках лестничных клеток запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН.

Предусмотрено наружное пожаротушение от двух проектируемых пожарных резервуаров.

Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже А.

Изменения в документацию в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций

Раздел «Объемно-планировочные решения»

Указана толщина отделки/подготовку под отделку стен и перегородок.

Указаны уровень ответственности – нормальный и класс сооружения здания - КС-2.

Указан срок службы здания – 50 лет.

Указаны сведения об отделке стен в электрощитовой, ИТП.

Исключено расположение кухни над жилой комнатой.

Предусмотрена высота расположения нижнего уровня светопрозрачного заполнения оконного блока на высоте не менее 0,9 м.

Раздел «Конструктивные решения»

В документации обоснования инвестиций принят фундамент на естественном основании с использованием фундаментных плит по ГОСТ 13580-2021. Марка бетона по морозостойкости в техническом подполье принята F200. Фундаментные блоки стен подвала приняты по ГОСТ 13579-2018.

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

Откорректирована расчетная нагрузка жилого дома с учетом поправочного коэффициента для регионов.

На планах раздела КР отражены ниши для установки этажных щитов. На плане электрощитовой в разделе КР отражено расположение ВРУ (в масштабе).

Откорректирована мощность проектируемой ДЭС (86,4кВт/108кВА) с учетом расчетной мощности жилого дома. ДЭС предусмотрена в блок-контейнере типа «Север».

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. Текстовая часть раздела ИОС дополнена решениями по приборам коммерческого учета на границе балансовой принадлежности (на вводной панели ВРУ).

Увеличены до 30м расстояния между опорами наружного освещения.

Системы водоснабжения и водоотведения

Представлено письмо Администрации Пинежского муниципального округа Архангельской области от 24.10.2024 №2864/01-21.

Система теплоснабжения

Уточнен температурный график системы отопления.

Уточнен срок реализации объекта, согласно письму от 15.01.2025 №86/01-21 запланирован на 4 квартал 2027 года.

Климатические характеристики в разделе ЭЭ приведены в соответствие с техническими отчетами инженерно-геологических и геодезических изысканий, по г. Мезень.

Уточнен класс энергетической эффективности здания, А++ (очень высокий).

Сети связи

Добавлены условные обозначения кабелей связи; количество ТВ антенн; сведения по выносу ВОК-24.

Откорректирована протяженность ВОК-24.

Раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»

Раздел ООС дополнен информацией о расположении участка относительно водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы ближайшего водного объекта.

Раздел ООС дополнен информацией о резервной ДГУ и расстоянии от неё до

	<p>жилых домов, проектируемой многофункциональной площадки. Раздел ООС дополнен информацией о накопительных емкостях хозяйственных фекальных стоков. В разделе конкретизировано, что на площадке строительства отсутствует растительность первого яруса, подлежащая своду. Компенсационные мероприятия не требуются.</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 разработки проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика. Проект электроснабжения электроустановки Заявителя в части обеспечения учета электроэнергии согласовать с гарантирующим поставщиком. На стадии выполнения проектной документации представить от сетевой организации технические условия на независимое от жилого дома подключение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта Электроснабжение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта рекомендуется предусмотреть независимо от жилого дома по отдельным питающим линиям по представленным ТУ сетевой организации. На стадии подготовки проектной документации по жилому дому при одновременном строительстве двух жилых домов на смежных ЗУ предусмотреть общую ДЭС на два жилых дома (ЗУ с кадастровым номером 29:14:050303:1111 и ЗУ с кадастровым номером 29:14:050303:1112). На стадии проектной документации произвести поверочный расчет избыточных тепловыделений в помещении ИТП. На стадии разработки проектной документации допустимость размещения ДЭС обосновать результатами расчетов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физических воздействий на атмосферный воздух.</p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u></p> <p>Общие замечания</p> <p>1. Представить документ, подтверждающий полномочия заявителя.</p> <p>Раздел «Объемно-планировочные решения»</p> <p>3.1. КР. Указать габариты помещений также в подвале.</p> <p>3.2. КР. Предусмотреть площадки перед пандусом не менее 2,2x2,2 м в чистоте между стойками в соответствии с требованиями пункта 6.1.4 СП 59.13330.2020.</p> <p>3.3. КР. Представить условные обозначения конструкций перегородок.</p>

- 3.4. АР.ТЧ. В текстовой части указать требования согласно пункту 7.8. СП 54.13330.2022. Представить расчет продухов, учесть, что продухи принимаются по живому сечению, указать площадь техподполья.
- 3.5. ПЗ. Представить согласованные планы. Согласовать с руководителем (должность, ФИО, дата согласования, печать).
- 3.6. ПЗ. Уточнить общую площадь здания. В соответствии с требованиями пунктов А.1.2, А.1.3 СП54.13330.2022 из площади здания вычесть площади тамбуров, добавить площадь электрощитовой.
- 3.7. ПЗ. Уточнить строительный объем выше и ниже отметки 0,000. В соответствии с требованиями пункта А.1.8 СП 54.13330.2022 (обратить внимание на 3 абзац) исключить объем техподполья, включить объем до ограждающих конструкций кровли (включительно).
- 3.8. ПЗ. Уточнить общую площадь квартир, жилую площадь квартир, площадь квартир в соответствии с планами.
- 3.9. АР. Расчет инсоляции. Откорректировать исходные данные: уточнить высоты расположения этажей, высоты соседних зданий. Графическую часть расчета представить в читаемом виде, без наложений.
- 3.10. Исключить часть перегородки, отделяющую кухню-нишу согласно пункту 3.1.17 СП 54.13330.2024.
- 3.11. АР. Расчет инсоляции. Откорректировать исходные данные: уточнить высоты расположения этажей, высоты соседних зданий. Графическую часть расчета представить в читаемом виде, без наложений.
- 3.12. АР. Расчет КЕО, диаграмм КЕО. Исходные данные расчета:
 – пояснить/обосновать использования коэффициентов 0,7 в параметрах материалов отделки для отражения;
 – откорректировать сведения о переплете согласно решению по оконным заполнениям проемов в проекте;
 – указать коэффициенты, используемые в расчете, и обоснование их. Представить данные из расчетной программы: каким значениям коэффициентов соответствует данные. Например, Материал=СП367тА8п1мин (пояснить/откорректировать), Солнцезащитное устройство=УРЖ, Тип стекла=ОС и т.д;
 – пояснить какой размер указан под условным обозначением Dw;
 – уточнить высоты расположения этажей, высоты соседних зданий.
 При оформлении расчета представить сведения о принятых сокращениях, условных обозначениях.
- Раздел «Конструктивные решения»**
- 5.1. КР.ТЧ: для утепления наружных стен уточнить плотность утеплителя в соответствии с пунктом 5.5 СП 327.1325800.2017.
- 5.2. Уточнить марку кирпича лицевого слоя в разделах КР, ПЗП и ЭЭ. Указать однозначное решение (пустотелый или полнотелый).

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

Система электроснабжения

6.1.1. В соответствии с решениями в разделе КР.ТЧ-6 в расчетной нагрузке учесть нагрузку системы противообледенения. Решениями по антиобледенению дополнить текстовую часть раздела.

6.1.2. Уточнить/отразить возможность доступа к этажным щитам жителей правых секций квартир, в которых не предусмотрены этажные щиты.

6.1.3. Отразить в разделе ИОС марку панели, используемой в качестве распределительной панели ВРУ и отразить ее на плане электрощитовой в разделе КР.

6.1.4. Раздел ПЗУ, сводный план сетей. Откорректировать решения по прокладке сетей наружного освещения вдоль осей А и 11 жилого дома. Обеспечить выполнение требований пункта 8.1 СП 4.13130.2013 в части размещения воздушных линий электропередачи, препятствующие работе пожарных подразделений.

6.1.5. Откорректировать решения по расстоянием между опорами вдоль оси 11 (завышены).

Предусмотреть наружное освещение на подъезде к жилому дому от проезда вдоль осей А и В.

6.1.6. Раздел ПЗУ. Сводный план сетей. Откорректировать проектные решения в части прокладки трассы от ДЭС под проездом. Пересечения кабельных линий (в траншее) с дорогами и проездами рекомендуется выполнять под прямым углом.

6.1.7. Раздел ИОС. В соответствии с решениями раздела ПЗУ и требованиями подпункта «4ж» и пункта 1.18 РНПП от 28.12.2023 дополнить текстовую часть раздела на проектируемой стоянке автомобилей жилого дома решениями по электроснабжению проектируемой зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта:

– указать нагрузку зарядной сервисной инфраструктуры, тип зарядной станции;

– дополнить раздел расчетной нагрузкой жилого дома с зарядной станции и без станции;

– дополнить текстовую часть раздела ИОС решениями по электроснабжению зарядной станции (в соответствии с РГНП).

В текстовой части раздела отразить, что разработка решений по электроснабжению выполняется на стадии разработки проектной документации данного проекта.

Система водоснабжения

6.2.1. Расчет расходов водоснабжения и водоотведения подлежит уточнению. Уточнить норму водопотребления с учетом того, что горячее водоснабжение является не централизованным, а предусматривается установка от

	<p>электрических водонагревателей.</p> <p>6.2.2. Представить результаты лабораторных испытаний воды, подтвердить качество воды (В прилагаемых документах к разделу ИОС или ПЗ протокол № 3794 от 12.04.2023 отсутствует).</p> <p>6.2.3. Ориентировочный план сети водоснабжения на земельных участках отразить на сводном плане сетей в разделе ПЗУ.</p> <p><i>Система водоотведения</i></p> <p>6.3.1. В представленном письме администрации Пинежского муниципального округа Архангельской области от 15.01.2025 № 84/01-31 о заполнение пожарных резервуаров, указан объем 90³м Проектом предусматривается установка двух пожарных резервуаров каждый объемом 90 м³. Таким образом, суммарный требуемый объем составляет 180 м³. Актуализировать гарантийные обязательства.</p> <p><i>Система теплоснабжения</i></p> <p>6.4.1. Обосновать расчетом представленную тепловую нагрузку на отопление здания. В таблице не представлены исходные данные, на основании которых рассчитывались теплотери. Дополнить расчет.</p> <p><i>Сети связи</i></p> <p>6.5.1. ИОС.ТЧ-15,-16. Предоставить письмо от сотового оператора о нахождении проектируемого объекта в зоне уверенного приема сигнала сети стандарта 4G беспроводной телефонной связи и подключения к сети Интернет, согласно пунктам «в-г» раздела 14 Требований к составу и содержанию обоснования инвестиций.</p> <p>6.5.2. ИОС.ТЧ-12. Привести в соответствие сведения по существующему ВОК-24 и КСПП 1×4×1,2.</p> <p>Раздел «Проект задания на проектирование»</p> <p>13.1. Проект задание на проектирование представить согласно Типовой форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 01.03.2018 № 125/пр «Об утверждении типовой формы задания на проектирование объекта капитального строительства и требований к его подготовке».</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 29:14:050303:1111 площадью 3940 м², расположенный в с. Карпогоры Пинежского района Архангельской области.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).</p> <p>Основной вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная 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 площадка для отдыха взрослых, многофункциональная площадка, площадка для хозяйственных целей и сушки белья, хозяйственная площадка для мусороконтейнеров, озеленение. Площадь площадок благоустройства подлежит уточнению. Предусмотрена установка накопительной емкости, двух пожарных емкостей по 90 м³, ДГУ. На участке запроектированы парковочные места для автомобилей, количество подлежит уточнению. Частично благоустройство предусмотрено за границами земельного участка.</p> <p><u>Изменения в документацию в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Раздел дополнен сведениями о выносе/демонтаже существующих сетей. Предусмотрены парковочные места для электромобилей. Изменен уровень расположения площадки для мусороконтейнеров. Покрытие площадки для отдыха взрослых предусмотрено из тротуарной плитки.</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. Представлено письмо от 24.10.2024 № 2865/01-21 администрации Пинежского муниципального района Архангельской области, подписанное заместителем главы по инвестиционной политике Кирвалидзе Е.Д., с согласованием благоустройства территории за пределами земельного участка.</p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u></p> <p><i>Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»</i></p> <p>2.1. Обосновать принятые нормы на расчетную единицу в расчете количества площадок. В разделе указана ссылка на СП 476.1325800.2020. В указанном нормативном документе размер площадок на 1 человека отличается от представленных в разделе.</p> <p>2.2. Примыкание подъезда к ДГУ выполнить через радиусы закругления, предусмотреть со стороны входа. Предусмотреть площадку для установки ДГУ (включить в ТЭП).</p>

	<p>2.3. Обеспечить радиус поворота в соответствии с требованиями пункта 11.15 СП 42.13330.2016.</p> <p>2.4. Представить согласование принятых решений о стоке поверхностных вод на существующий проезд с грунтовым покрытием с собственником существующего проезда или исключить принятое решение.</p> <p>2.5. Обосновать отметки в правом нижнем углу площадок благоустройства. Тротуар примыкает к площадке с разницей высот 0,1 м.</p> <p>2.6. При выполнении плана организации рельефа проектные горизонтали выполнить через 0,1 м или 0,2 м. Исключить горизонтали через 0,05 м. Направление уклона проектного рельефа указать бергштрихами. Указанные отметки привести в соответствие нанесенным горизонталям (пункт 7.6 ГОСТ 21.508-2020).</p> <p>2.7. Обеспечить доступ МГН на креслах колясках на площадки благоустройства. Пандусы предусмотреть с двух сторон проезжей части напротив друг друга согласно требованиям пункта 5.1.5 СП 59.13330.2020. Предусмотреть тротуар от парковочных мест МГН согласно требованиям пункта 5.2.3 СП 59.13330.2020.</p> <p>2.8. Предусмотреть тротуары, ведущие на площадки благоустройства не менее 2 м (пункт 5.1.7 СП 59.13330.2020).</p> <p>2.9. В радиус СЗЗ мусороконтейнерной площадки 15 м попадает здание. Выполнить требование. пункта 4 СанПиН 2.1.3684-21.</p> <p>2.10. Пояснить, куда продолжит движение пешеход, в том числе из числа МГН после окончания тротуара.</p> <p>2.11. Предусмотреть озеленение спортивной площадки по периметру. Уточнить возможность устройства спортивной площадки совместно с детской (пункт 6.12.4.2 Правил благоустройства МО «Карпогорское», утвержденные решением Советов депутатов от 12.10.2018 № 82).</p> <p>2.12. Отделить площадку для хозяйственных целей от многофункциональной площадки. По Правилам благоустройства необходимо предусмотреть озеленение спортивной площадки по периметру.</p> <p>2.13. Минимальную ширину полосы маневрирования принять не менее 6,5 м согласно требованиям таблицы 8.2 СП 396.1325800.2018.</p> <p>2.14. Внести изменения в расчеты (жильцов, парковочных мест) по откорректированным технико-экономическим показателям.</p> <p>2.15. Площадь застройки в текстовой части раздела не соответствует графической части. Привести в соответствие, в том числе в разделе ПЗ.</p>
--	--

15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к

<p>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>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 (кухню-нишу), отдельные (совмещенные в однокомнатных квартирах) санитарные узлы. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,5 м.</p> <p>Площадь жилых комнат составляет 8,65-21,37 м², кухня/кухонь-ниш – 5,49-10,02 м².</p> <p>В квартирах не предусмотрены балконы.</p> <p>Тип жилых домов и квартир по уровню комфорта – муниципальный.</p> <p>Квартиры запроектированы исходя из условий заселения их одной семьей.</p> <p>Квартиры, предназначенные для проживания людей с ограниченными возможностями, не предусмотрены.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию 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 «Малоэтажный многоквартирный жилой дом в с. Карпогоры на земельном участке с кадастровым номером 29:14:050303:1111» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (УНЦС).</p> <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Малоэтажный многоквартирный жилой дом в с. Карпогоры на земельном участке с кадастровым номером 29:14:050303:1111» по укрупненным показателям по состоянию на 1 квартал 2026 года составила – 105051.95 тыс. руб.</p> <p>Предполагаемая стоимость строительства объекта определена на основании данных, представленных заказчиком в лице заместителя главы администрации Пинежского муниципального округа Архангельской области по инвестиционной политике Е.Д. Кирвалидзе (Согласование обоснования инвестиций), и составляет 125305.54 тыс. руб.</p>

<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Сметная стоимость строительства по объекту, рассчитанная по укрупненным нормативам, не соответствует установленным требованиям.</p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u></p> <p>12.1. Учесть изменения, внесённые в проектную документацию.</p> <p>12.2. В пояснительной записке отразить информацию о методе расчета, дополнить информацией об объектах-аналогах.</p> <p>12.3. Пояснить отсутствие учета дефляторов при формировании предельной стоимости в соответствии со сроками строительства объекта для корректного сравнения стоимостей с УНЦС согласно 563 Постановления Правительства РФ.</p> <p>12.4. Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.</p> <p><i>В расчете УНЦС:</i></p> <p>12.5. Пункт 2.2 – уточнить о необходимости установки колодцев.</p> <p>12.6. Пункт 2.3 – представить ЛСР 06-01-02; представить ВОР, согласованную заказчиком. Стоимость пересчитать индексом фактической инфляции. Расчет индекса фактической инфляции согласовать заказчиком.</p> <p>12.7. Пункт 2.4 – представить ЛСР 04-01-02; представить ВОР, согласованную заказчиком. Стоимость пересчитать индексом фактической инфляции. Расчет индекса фактической инфляции согласовать заказчиком.</p> <p>12.8. Пункт 3.1, 3.4 – количество принять в соответствии с единицей измерения (100 м² территории, см. п.2, 22 техчасти).</p> <p>12.9. Раздел 3 – учесть затраты на покрытие тротуаров и дорожек из мелкогабаритной тротуарной плитки, бетонное покрытие контейнерной площадки.</p> <p>12.10. Раздел 3 – коэффициент перехода от цен базового района к уровню цен Архангельской области района Крайнего Севера принят неверно.</p> <p>12.11. Пункт 5.1, 5.2 – индекс-дефлятор принять в соответствии с периодом действия стоимости технологического присоединения. Представить расчет индекса-дефлятора, согласованный заказчиком.</p> <p>12.12. Пункт 5.2 – стоимость принять без учета НДС.</p> <p>12.13. Не учтены затраты по доставке строительных материалов и оборудования.</p>
--	--

	<p>12.14. Учесть индекс фактической инфляции.</p> <p><i>В расчете индекса фактической инфляции:</i></p> <p>12.15. Представить расчет индекса фактической инфляции, согласованный заказчиком.</p> <p>12.16. Актуализировать дату расчета.</p> <p>12.17. Индексы цен для расчета индекса фактической инфляции с использованием ИПЦ Росстата принять в соответствии с источником финансирования (указать источник финансирования). Учесть индекс фактической инфляции за январь.</p> <p><i>В расчете индекса прогнозной инфляции:</i></p> <p>12.18. Представить расчет индекса прогнозной инфляции, согласованный заказчиком.</p> <p>12.19. Актуализировать дату расчета.</p> <p>12.20. Расчет индексов прогнозной инфляции откорректировать. Годовой индекс на 2024-2026 год принять согласно прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов от 30.09.2024.</p> <p><i>Ведомость объемов работ:</i></p> <p>12.21. Пункт 12 – не учтена стоимость технологического присоединения к сетям теплоснабжения. Учитывать отдельной строкой.</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.</p> <p>Интерьеры в проекте не разрабатывались.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.</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 22.05.2024 № РФ 29 4 00 2 02 2024 0006 0 земельного участка с кадастровым номером 29:14:050303:1111 площадью 3940 м².</p> <p>Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания, выполненный ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ» в 2024 году (Шифр I-24-25-ИИ-ИГИ).</p>

	<p>Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации, выполненный ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ» в 2024 году (Шифр I-24-25-ИИ-ИГДИ).</p> <p>Технические условия от 17.07.2024 № 15 для присоединения к электрическим сетям, выданные ООО «Муниципальная электросетевая компания».</p> <p>Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения от 12.07.2024 № 4, выданные ООО «АльянсТеплоЭнерго».</p> <p>Письмо ООО «АльянсТеплоЭнерго» от 12.07.2024 № 745, подписанное генеральным директором Градусовым А.А., с техническими условиями на вывоз хозяйственно-бытовых стоков.</p> <p>Технические условия подключения (технологического присоединения) к тепловым сетям от 18.07.2024 № 731, выданные ООО «АльянсТеплоЭнерго».</p> <p>Технические условия от 28.08.2024 № 01/17/20824/24 на вынос и переустройство сооружений связи ПАО «Ростелеком», попадающих в границы проектирования объектов капитального строительства: «Малоэтажный многоквартирный дом в с. Карпогоры на земельном участке с кадастровым номером 29:14:050303:1111» и «Малоэтажный многоквартирный дом в с. Карпогоры на земельном участке с кадастровым номером 29:14:050303:1112», утвержденные и.о. руководителя 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» Турлаевой Л.В.</p>
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, недостаточны для разработки проектной документации, ввиду замечаний, изложенных в разделе 13.
19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Продолжительность строительства жилого дома – подлежит уточнению. Строительство предусмотрено без выделения этапов.</p> <p><u>Изменения в документацию в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Откорректированы расчеты потребности в воде и продолжительности строительства</p>
Выводы экспертной организации	<p>Оценка оптимальности сроков строительства жилого дома не может быть проведена в связи с наличием замечаний к документации.</p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u></p> <p>Раздел «Проект организации строительства»</p> <p>7.1. Уточнить сведения таблицы 4 в части источников доставки ПГС и щебня</p>

	<p>и расстояний (приняты с другого объекта).</p> <p>7.2. Согласно отчету ИГДИ существующая грунтовая дорога вдоль проектируемых домов не имеет сопряжения с существующими проездами. Представить подтверждающие документы о строительстве дороги за рамками данного проекта или учесть в проекте затраты на строительство проезда (до выезда на существующую дорогу).</p> <p>7.3. В состав работ вернуть сведения о подготовке участка в подготовительный период (учесть, что величина ПРС согласно отчету ИГИ составляет 10 см).</p> <p>7.4. В расчете продолжительности строительства учесть последнее откорректированное значение общей площади квартир (см. ТЭП ПЗ). Срок строительства объекта в разделе ПЗП (указан 9,5 мес.) привести в соответствие сведениям раздела ПОС.</p>
<p>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</p>	
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.
<p>21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений</p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объемно-планировочные решения многоквартирного жилого дома обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья. Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения неоптимальны.
Выводы экспертной организации	Возможность оптимизации основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений подлежит уточнению , ввиду замечаний изложенных в пункте 13.
<p>22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического</p>	

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 подлежит уточнению , ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.
24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства здания подлежит уточнению. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Сокращение срока строительства жилого дома возможно на стадии проектной документации при определении особых условий (ресурсов, технологических методов и организации работ).
25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможность сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов 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 разработки проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.

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

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

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

На стадии подготовки проектной документации по жилому дому при одновременном строительстве двух жилых домов на смежных ЗУ предусмотреть общую ДЭС на два жилых дома (ЗУ с кадастровым номером 29:14:050303:1111 и ЗУ с кадастровым номером 29:14:050303:1112).

На стадии проектной документации произвести поверочный расчет избыточных тепловыделений в помещении ИТП.

На стадии разработки проектной документации допустимость размещения ДЭС обосновать результатами расчётов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физических воздействий на атмосферный воздух.

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. Представлено письмо от 24.10.2024 № 2865/01-21 администрации Пинежского муниципального района Архангельской области, подписанное заместителем главы по инвестиционной политике Кирвалидзе Е.Д., с согласованием благоустройства территории за пределами земельного участка.

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 разделе 13.

Продолжительность строительства жилого дома **подлежит уточнению**.

Возможность оптимизации основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений **подлежит уточнению**, ввиду замечаний изложенных в пункте 13.

Возможность оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов возможна на стадии разработки проектной документации **подлежит уточнению**, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.

Сметная стоимость строительства, определенная расчетным методом, **не соответствует** установленным требованиям, 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 22.05.2024.

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

С.А. Детков

«04» февраля 2025 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: 04-02-2025 14:34:58