

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ В П. ШИПИЦЫНО

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «КотласПромПроект».

Почтовый адрес: 165300, Архангельская область, Котласский район, г. Котлас, ул. К. Маркса.

Застройщик

Управление имуществом-хозяйственного комплекса администрации Котласского муниципального округа Архангельской области.

Почтовый адрес: 165320, Архангельская область, Котласский муниципальный округ, рп. Шипицыно, ул. Советская, д. 53.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом в п. Шипицыно.

Вид строительства – новое строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

| | |
|--|-----------------------------|
| Площадь участка | □ 4530,0 м ² . |
| Площадь застройки | – 664,0 м ² . |
| Этажность здания | – 3 этажа. |
| Количество этажей | – 4 этажа. |
| Строительный объем здания | □ 7024,35 м ³ , |
| в том числе строительный объем ниже отметки 0,000 | – 60,45 м ³ . |
| Количество квартир | □ 27 шт., |
| в том числе: однокомнатных | – 16 шт.; |
| двухкомнатных | □ 9 шт.; |
| трехкомнатных | □ 2 шт. |
| Площадь здания | – 1564,34. м ² . |
| Общая площадь квартир | – 1053,32 м ² . |
| Площадь квартир | – 1053,32 м ² . |
| Расчетная электрическая нагрузка (без зарядной станции) | □ 66,0 кВт. |
| Расчетная электрическая нагрузка (с зарядной станцией) | – 72,3 кВт. |
| Расчетный расход воды | – 9,36 м ³ /сут. |
| Расчетный расход водоотведения | – 9,36 м ³ /сут. |
| Расчетный расход тепла | – 0,215 Гкал/ч. |
| Продолжительность строительства | – 10 месяцев. |
| Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства | – 116 388,47 тыс. руб. |
| Сметная стоимость строительства по УНЦС | – 118 093,30 тыс. руб. |

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Котласского муниципального округа Архангельской области», утвержденная постановлением администрации Котласского муниципального района Архангельской области от 25.12.2020 № 978 (в ред. постановления администрации Котласского

муниципального района Архангельской области от 30.05.2023 № 806).

Техническое задание (приложение № 1 к муниципальному контракту № 127 от 29.12.2023) на выполнение комплекса работ по подготовке документации для проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций на проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом в п. Шипицыно», подписанное заместителем Главы администрации управления имуществом хозяйственного комплекса Котласского муниципального округа Архангельской области Проскуряковым В.П.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Котласский муниципальный округ Архангельской области.

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

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

7. Основания для проведения ТЦА ОИ:

Договор от 12.12.2024 № 0371/133013-24, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управления государственной экспертизы» Детковым С.А.

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:

Бюджет Архангельской области - 2 %

Бюджет Российской Федерации – 98 %.

9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:

Внебюджетные средства не используются.

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

Доверенность от 27.08.2024 без номера, выданная ООО «КотласПромПроект» по объекту «Многоквартирный жилой дом в п. Шипицыно» для обращения и получения заключения в ГАУ АО «Управление государственной экспертизы», подписанная заместителем Главы

администрации по инфраструктуре Проскуряковым В.П.

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 13 декабря по 28 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.</p> <p>Жилой дом – трехэтажный, двухсекционный, с техническим подпольем и подвалом, расположенным под частью здания, с холодным чердаком стропильной крышей, прямоугольной формы в плане.</p> <p>Максимальные размеры в осях – 40,51×13,52 м.</p> <p>Высота этажа – 3,00 м.</p> <p>Высота жилых помещений – 2,70 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,8 м. В техническом подполье расположено помещение для прокладки коммуникаций.</p> <p>Высота подвальных помещений – 2,30 м.</p> <p>Конструктивная схема здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытий.</p> <p>Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.</p> <p>Стены технического подполья – из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13579-2018.</p> <p>Отмостка по периметру здания – бетонная по щебеночному основанию.</p> <p>Наружные стены многослойные:</p> <ul style="list-style-type: none"> – наружный слой толщиной 120 мм – из силикатного утолщенного полнотелого лицевого кирпича СУЛПо-М150/F35/1,8 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М100; – вентиляционный воздушный зазор – 60 мм; – минераловатный утеплитель; – внутренний несущий слой толщиной 380 мм из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/F25/1,8 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М100. <p>Внутренние стены – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/F25/1,8 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М75 толщиной 380 мм.</p> <p>Межквартирные перегородки – из газобетонных блоков.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Межкомнатные перегородки: – толщиной 120 мм из силикатного утолщенного рядового пустотелого кирпича СУРПу-М150/Ф35/1,6 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М75; – толщиной 90 мм из силикатного утолщенного рядового пустотелого кирпича СУРПу-М150/Ф35/1,6 по ГОСТ 379-2015 на раствор марки М75, выставленного на ребро.</p> <p>Перекрытие – из сборных железобетонных плит.</p> <p>Перекрытия – сборные железобетонные.</p> <p>Лестницы – из сборных железобетонных маршей и площадок. Лестницы ниже отметки 0,000 – из сборных железобетонных ступеней по металлическим косоурам.</p> <p>Предусмотрено утепление цокольного и чердачного перекрытия минераловатными плитами.</p> <p>Крыша – скатная, стропильная с наружным организованным водостоком.</p> <p>Покрытие кровли – профилированный лист.</p> <p>Двери – металлические по ГОСТ 31173-2016, деревянные по ГОСТ 475-2016, противопожарные по ГОСТ Р 57327-2016.</p> <p>Окна – из ПВХ-профилей с двухкамерным стеклопакетом.</p> <p>Вход в техподполье предусмотрен по открытой лестнице и через приямок.</p> <p>В техподполье предусмотрено помещения водомерного и теплового узла, насосная.</p> <p>На первом этаже в одной из секций запроектирована комната уборочного инвентаря. К первой секции предусмотрена пристроенная электрощитовая.</p> <p>Квартиры предусмотрены из условия проживания одной семьи. Тип квартир и дома по уровню комфорта – муниципальный. Комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, вентиляции и связи.</p> <p>Теплоснабжение обеспечено подключением к тепловым сетям центрального теплоснабжения. Горячее водоснабжение предусмотрено от водо-водяного водоподогревателя с циркуляцией, обеспеченной насосом, установленным в тепловом узле. Предусмотрена установка электроплит. Водоснабжение осуществляется от централизованной водопроводной сети.</p> <p>Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусмотрено с предприятий стройиндустрии.</p> <p>Определены источники обеспечения строительной площадки водой, электроэнергией, связью.</p> <p>Степень огнестойкости – II.</p> <p>Класс конструктивной пожарной опасности – С0.</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.</p> <p>Противопожарные разрывы до ближайших зданий и сооружений, открытых автомобильных стоянок предусмотрены в соответствии с действующими противопожарными нормами.</p> <p>Эвакуация осуществляется по лестничным клеткам типа Л1.</p> <p>На каждом этаже на площадках лестничных клеток запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН.</p> <p>Выход на чердак предусмотрен по стремянке через люк.</p> <p>Выходы на кровлю предусматриваются через слуховые окна.</p> <p>Пределы огнестойкости конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.</p> <p>Для пожарных машин проезд выполнен вдоль двух продольных сторон</p> |
|--|---|

здания на расстоянии от 5 м до 8 м от внутреннего края проезда до стены проектируемого здания. Ширина проезда – не менее 3,5 м. Покрытие и конструкция пожарных проездов рассчитана на проезд пожарных автомобилей.

Наружное пожаротушение предусматривается от двух существующих пожарных гидрантов, расположенных на расстоянии не более 200 м от проектируемого объекта. Время прибытия первого пожарного подразделения – не более 20 мин.

Класс энергетической эффективности дома – не ниже С.

В ходе проведения технологического и ценового аудита внесены следующие изменения:

- уточнены технико-экономический показатели проектируемого объекта;
- уточнена марка кирпича кладки вентиляционных каналов выше чердачного перекрытия;
- согласно письму от 15.01.2024 № 01-19/58 о демонтаже, подписанное заместителем главы администрации Котласского муниципального округа Архангельской области по инфраструктуре, начальником управления имуществом-хозяйственного комплекса Проскуряковым В.П., демонтаж существующего ОКС предусмотрен администрацией Котласского муниципального округа Архангельской области до начала строительства;
- оконные блоки предусмотрены с применением систем безопасности для предотвращения открывания оконных блоков детьми;
- откорректировано размещение уборных и ванных комнат;
- откорректировано количество подъемов в электрощитовую;
- откорректирован расчет машино-мест;
- ширина въезда на участок принята не менее 4,5 м;
- предусмотрены съезды для МГН;
- на плане показаны размеры входных площадок размерами не менее 2,2х2,2 м;
- предусмотрены снегозадерживающие устройства;
- откорректирована расчетная нагрузка жилого дома; горячее водоснабжение предусмотрено от электрических водонагревателей;
- текстовая часть раздела ИОС дополнена решениями по электроснабжению зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта на проектируемой стоянке автомобилей жилого дома. Указана расчетная нагрузка зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта;
- в текстовой части раздела ИОС представлены 2 расчета нагрузки жилого дома: без учета зарядной сервисной инфраструктуры и с учетом зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта;
- сводный план сетей дополнен диаметрами и материалами труб тепловой сети, показаны существующая и проектируемая тепловые камеры;
- текстовая часть дополнена сведениями о тепловых сетях;
- схема системы отопления принята независимая;
- в качестве стояков системы отопления применены трубы стальные;
- для лестничных клеток жилых зданий расчетная температура принята 16-18 °С;
- из пункта 24.1 ПЗП исключены наружные слаботочные сети;
- откорректированы расчеты потребности в электроэнергии и воде;
- уточнены источники наружного пожаротушения на период строительства;
- представлено письмо от Администрации Котласского МО от 15.01.2024

| | |
|---|--|
| | <p>№ 01-19/58 о сносе объекта капитального строительства на территории участка, своде растительности и вывозе отходов от расчистки участка силами администрации до начала строительства (Приложение Н к ПЗ, Приложение 3 к ООС); – помещение для установки насосной вынесено в коридор.</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>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 площадью 4530,0 м² с кадастровым номером участка 29:07:090902:24. Земельные участки расположены в территориальной зоне «Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения ОД-2». Категория земель – земли населенных пунктов. Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено. Земельный участок расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций объекта «ВЛ-0,4кВ «Детский сад» от КТП «СПТУ». Здание расположено в границах выделенных земельных участков, в пределах зоны допустимого размещения объекта капитального строительства согласно градостроительному плану. Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется. Затрат, связанных с планируемым сносом зданий и сооружений, не требуется. Снос зданий и сооружений выполняется силами администрации до начала строительства. Затрат на вынос сетей не требуется. Вынос сетей предполагается силами администрации с начала строительства. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участках предполагаемого строительства отсутствуют. Инсоляция квартир и территории соответствует нормативным требованиям. Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой. Участок обеспечен подъездными путями с ул. Ломоносова. На участке запроектирована автостоянка на 9 машино-мест, выделено место для автотранспорта инвалидов и для электромобиля. Предусмотрены места для размещения площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, бельевая и мусороконтейнерная площадки. Все площадки расположены на нормативных расстояниях от зданий и друг от друга. Отвод поверхностных и талых вод с территории участка осуществляется на существующие проезды и далее в существующие системы водоотведения поселка. Предусмотрено озеленение территории участка посадкой деревьев, кустарников и устройством газонам. Расположение объектов социального обслуживания находится в шаговой</p> |

| | |
|--|--|
| | доступности. |
| Выводы экспертной организации | Площадь участка, выделенная под строительство жилого дома, достаточна для размещения здания и для благоустройства территории для нужд дома. |
| 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 | |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций | <p>Архитектура здания – стандартная.</p> <p>Архитектурно-планировочные решения и выбор этажности многоквартирного жилого дома обусловлены 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 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 санитарные узлы. В однокомнатных квартирах предусмотрены совмещенные санузлы и кухни-ниши. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Здание запроектировано с чистовой отделкой общих помещений и квартир. Квартиры предусмотрены из условий заселения одной семьей.</p> <p>Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта – муниципальный.</p> |
| Выводы экспертной организации | 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. |
| 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 «Многоквартирный жилой дом в п. Шипицыно» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (УНЦС).</p> <p>Для составления расчета на строительство по укрупненным показателям приняты следующие сборники и каталоги сметных нормативов:</p> |

– укрупненные нормативы цены строительства НЦС-2024;

– методика разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядок их утверждения, утвержденная Министерством строительства и ЖКХ от 29.05.2019 № 314/пр.

Период реализации объекта: январь 2025 года – октябрь 2025 года, продолжительностью 10 месяцев.

Для расчета стоимости строительства на дату окончания производства работ применены индексы фактической инфляции, рассчитанные по данным Росстата РФ для Архангельской области (кроме Ненецкого автономного округа), а также прогнозный индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года. Индексы фактической и прогнозной инфляции согласованы Заказчиком.

Стоимость работ, отсутствующих в сборниках НЦС, определена следующим образом:

Стоимость работ по устройству зарядной станции на парковке рассчитана ресурсно-индексным методом в ценах по состоянию на 4 квартал 2024 года с использованием сметных норм, сметных цен строительных ресурсов в базисном уровне цен и одновременным применением информации о сметных ценах, размещенной в ФГИС ЦС, а также индексов изменения сметной стоимости к группам однородных строительных ресурсов и отдельных видов прочих работ и затрат в базисном уровне цен. При разработке сметной документации применена федеральная сметно-нормативная база ФСНБ-2022, утвержденная приказом Минстроя России от 30.12.2021 №1046/пр, с изменениями 1-12, с пересчетом в прогнозный уровень цен на октябрь 2025 года с применением индекса-дефлятора по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.

В текущем уровне цен определены следующие затраты:

- технологическое присоединение к электрическим сетям (Договор ПАО «Россети Северо-Запад» от 21.06.2024 № АРХ-01461-Э-К/24);
- технологическое присоединение к сетям теплоснабжения (Письмо ИП Рукаванов О.А. от 18.01.2024 № 03);
- технологическое присоединение к сети водопровода - плата за подключаемую нагрузку (Письмо ООО «Районный водоканал» от 26.12.2024 № 1350);
- технологическое присоединение к сетям хоз.-бытовой канализации - плата за подключаемую нагрузку (Письмо ООО «Районный водоканал» от 26.12.2024 № 1350);
- вынос ВЛ 0,4 кВ (Письмо Управление имуществом-хозяйственного комплекса администрации Котласского муниципального округа Архангельской области от 06.09.2024 № 01-19/4037).

Расчетная стоимость строительства объекта «Многokвартирный жилой дом в п. Шипицыно» по укрупненным показателям по состоянию на октябрь 2025 года составила 118093,29913 тыс. руб.

Предполагаемая стоимость строительства объекта по состоянию на дату завершения строительства определена на основании Муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Котласского муниципального округа Архангельской области», утвержденной Постановлением администрации Котласского муниципального района Архангельской области от 25.12.2020 №978 (в ред. постановления администрации Котласского Муниципального района Архангельской области от 30.05.2023 № 806) и составляет

| | |
|--|--|
| | <p>116388467,68 руб. Предельная стоимость согласована заместителем главы администрации по инфраструктуре, начальником УИХК В.П. Проскуряковым.</p> <p>Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.</p> |
| Выводы экспертной организации | Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. |
| <p>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</p> | |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций | <p>Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам: в технических помещениях – простая, в остальных помещениях – улучшенная.</p> <p>Интерьеры в проекте не разрабатываются.</p> |
| Выводы экспертной организации | Сведения о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасадов, механизмов и оборудования в проекте не представлены. |
| <p>18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства</p> | |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций | <p>Градостроительный план № РФ-29-7-07-0-00-2023-0029 от 20.11.2023 на земельный участок площадью 4530,0 м² с кадастровым номером 29:07:090902:24.</p> <p>Технические условия на подключение к централизованной сети водоснабжения от 17.01.2024 № 01/2024, выданные ООО «Районный водоканал».</p> <p>Технические условия на подключение к централизованной сети водоотведения от 17.01.2024 № 02/2024, выданные ООО «Районный водоканал».</p> <p>Технические условия для присоединения к электрическим сетям от 21.06.2024 № АРХ-01461-Э-К/24-001, выданные ПАО «Россети Северо-Запад» г. Котлас.</p> <p>Технические условия подключения к сетям теплоснабжения от 18.01.2024 без номера, выданные ИП Рукавановым О.А.</p> <p>Технические условия на благоустройство территории от 15.01.2024 № 01-19/61, выданные администрацией Котласского муниципального округа Архангельской области управлением имуществом-хозяйственного комплекса.</p> <p>Технологический и ценовой аудит содержит:</p> <ul style="list-style-type: none"> – технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям от 2024 года; – технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям от 2024 года. – письмо администрации Котласского муниципального округа Архангельской области управления имуществом-хозяйственного комплекса от 11.01.2024 № 01-19/34 о том, что земельный участок расположен |

| | |
|--|---|
| | <p>санитарно-защитных зон промышленных объектов, а также вне зон санитарной охраны объектов водоснабжения и том, что на земельном участке отсутствуют объекты культурного наследия, подписанное заместителем Главы Прокуряковым В.П.;</p> <p>– письмо администрации Котласского муниципального округа Архангельской области управления имуществом-хозяйственного комплекса от 15.01.2024 № 01-19/58 о том, что работы по сносу существующего объекта, а также по вывозу отходов от демонтажа и свода растительности будут произведены администрацией, подписанное заместителем Главы Прокуряковым В.П.;</p> <p>– письмо администрации Котласского муниципального округа Архангельской области управления имуществом-хозяйственного комплекса от 15.01.2024 № 01-19/61 об отсутствии ливневой канализации и канав, подписанное заместителем Главы Прокуряковым В.П.;</p> <p>– постановление администрации Котласского муниципального округа Архангельской области от 08.12.2023 № 2016 о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» земельного участка с кадастровым номером 29:07:090902:24, расположенного по адресу: Архангельская область, Котласский муниципальный район, городское поселение «Шипицынское», поселок Шипицыно, улица Ломоносова, д. 54, флигель 1, подписанное Главой Сергеевой Т.В.;</p> <p>– письмо администрации Котласского муниципального округа Архангельской области управления имуществом-хозяйственного комплекса от 07.11.2024 № 01-19/5055 о том, что работы по выносу сети водопровода, канализации и тепловой сети, расположенных на земельном участке будут произведены администрацией, подписанное заместителем Главы Прокуряковым В.П.</p> <p>– письмо администрации Котласского муниципального округа Архангельской области управления имуществом-хозяйственного комплекса от 07.11.2024 № 01-19/5054 о согласовании благоустройства за пределами выделенного земельного участка, подписанное заместителем Главы Прокуряковым В.П.</p> |
| Выводы экспертной организации | Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации. |
| 19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства | |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций | Продолжительность строительства жилого дома составит 10 мес. |
| Выводы экспертной организации | Срок продолжительности строительства жилого дома составит 10 месяцев. |
| 20. Оценка правильности выбора экономически эффективной 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 экономически эффективной проектной документации повторного использования | |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций | Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки проектной документации с соблюдением требований по минимальным площадям квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья. |
| Выводы экспертной организации | Представлено обоснование решения о невозможности применения типовой проектной документации ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство. Обоснование принято. |
| 21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений | |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций | Объемно-планировочные решения многоквартирного жилого дома обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья. Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны. |
| Выводы экспертной организации | Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования и не требуют оптимизации. |
| 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 сборные конструкции предусмотрены отечественных производителей. Наружная и 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 – 10 месяцев. Строительство предусмотрено без выделения этапов. |
| Выводы экспертной организации | Сокращение сроков строительства жилого дома возможно на стадии разработки 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 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.

Площадь участка, выделенная под строительство жилого дома, достаточна для размещения здания и для благоустройства территории для нужд дома. Частично благоустройство выполнено за пределами участка. Представлено согласование благоустройства за границами отведенного 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.

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

Сведения о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасадов, механизмов и оборудования в проекте не представлены.

Сроки продолжительности строительства соответствуют нормативным требованиям.

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 20.11.2023.

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

Детков С.А.

« 14 » января 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: 14-01-2025 16:37:37