

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

СТРОИТЕЛЬСТВО 2-Х (ДВУХ) МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ: 29:18:110105:866 29:18:110105:867

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «АльянсСтрой».

Почтовый адрес: 165150, Архангельская область, Вельский м. р-н, Вельское г.п., г. Вельск, ул. Советская, д. 53, оф. 30.

Застройщик

Администрация Устьянского муниципального округа Архангельской области.

Почтовый адрес: 165210, Архангельская область, Устьянский район, рп Октябрьский, ул. Комсомольская, д. 7.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Строительство 2-х (двух) многоквартирных жилых домов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами: 29:18:110105:866 29:18:110105:867.

Вид строительства – новое строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Предельная стоимость строительства

объекта капитального строительства – 192 007,65 тыс. руб.

Сметная стоимость строительства по УНЦС – 241 020,43 тыс. руб.

Общая продолжительность строительства двух зданий – 18 месяцев.

Многоквартирный жилой дом № 1.

Площадь участка (29:18:110105:866) – 2446,0 м².

Площадь застройки – 561,62 м².

Этажность здания – 3 этажа.

Количество этажей – 3 этажа.

Строительный объем здания □ 4158,31 м³.

Количество квартир □ 18 шт.;

в том числе: однокомнатных – 1 шт.;

двухкомнатных □ 14 шт.;

трехкомнатных □ 3 шт.

Площадь здания – 1284,27 м².

Общая площадь квартир – 902,68 м².

Площадь квартир – 850,48 м².

Расчетная электрическая нагрузка □ 87,4 кВт.

Расчетный расход воды – 5,04 м³/сут.

Расчетный расход водоотведения – 5,04 м³/сут.

Расчетный расход тепла – 0,110416 Гкал/ч.

Многоквартирный жилой дом № 2.

Площадь участка (29:18:110105:867) – 2330,0 м².

Площадь застройки – 541,87 м².

Этажность здания	– 3 этажа.
Количество этажей	– 3 этажа.
Строительный объем здания	□ 3986,68 м ³ .
Количество квартир	□ 18 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 2 шт.;
двухкомнатных	□ 13 шт.;
трехкомнатных	□ 3 шт.
Площадь здания	– 1228,60 м ² .
Общая площадь квартир	– 866,88 м ² .
Площадь квартир	– 814,68 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 87,5 кВт.
Расчетный расход воды	– 4,8 м ³ /сут.
Расчетный расход водоотведения	– 4,8 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 0,105859 Гкал/ч.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Протокол совещания по вопросам реализации программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда в Архангельской области от 04.07.2022 № б/н.

Техническое задание (приложение № 1 к договору № 7-А от 13.03.2024) на выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение договора, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирные дома в с. Шангалы Устьянского района Архангельской области», подписанное Главой муниципального Устьянского округа Архангельской области Котловым С.А. 13.03.2024.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Муниципальное образование «Шангалское» Устьянского муниципального округа 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 17.12.2024 № 0380/133373-24 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Детковым С.А. и директором ООО «АльянсСтрой» Кононенко А.Ю.

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 оснащённости 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 Российской Федерации – 98 %.

Бюджет Архангельской области – 2%.

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 № 1 от 01.09.2024 от Главы Устьянского муниципального округа Котлова С.А., выданная ООО «Альянс Строй» на право представлять интересы администрации Устьянского муниципального округа в ГАУ АО «Управление государственной экспертизы».

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 17 декабря по 31 декабря 2024.

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><u>Многоквартирный жилой дом № 1.</u> Уровень ответственности – нормальный. Жилой дом № 1 – двухсекционный, трехэтажный, Г-образной формы в плане, с техническим подпольем и холодным чердаком под скатной кровлей. Максимальные размеры в осях – 30,63×17,34 м. Высота этажа – 2,82 м. Высота технического подполья – 1,8 м. В техническом подполье расположено помещение для прокладки коммуникаций. Конструктивная схема здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытий.</p>
---	--

Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.

Стены технического подполья – из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13579-2018.

Отмостка по периметру здания – асфальтобетонная по щебеночному основанию.

Наружные стены многослойные:

- наружный слой из лицевого пустотелого утолщенного кирпича СУЛПу-150/F35/1,8 по ГОСТ 379-2015 толщиной 120 мм;
- вентиляционный воздушный зазор – 60 мм;
- минераловатный утеплитель;
- внутренний несущий слой из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/F25/1,4 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М75 толщиной 380 мм.

Внутренние стены – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/F25/1,4 по ГОСТ 379-2015 на цементно-песчаном растворе марки М75 толщиной 380 мм.

Межквартирные перегородки – из газобетонных блоков толщиной 250 мм по ГОСТ 31360-2007.

Межкомнатные перегородки – из гипсокартонных листов на металлическом каркасе.

Перекрытие – из сборных железобетонных плит.

Перекрытия – сборные железобетонные.

Лестницы – из сборных железобетонных маршей и площадок.

Предусмотрено утепление цокольного и чердачного перекрытия теплоизоляционными материалами.

Крыша – скатная, стропильная с наружным организованным водостоком.

Покрытие кровли – профилированный лист.

Двери – деревянные, металлические по ГОСТ 31173-2016, противопожарные по ГОСТ Р 57327-2016.

Окна – из ПВХ-профилей с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99 с вентиляционными клапанами.

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

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

Степень огнестойкости – II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Предусмотрен один эвакуационный выход из технического подполья.

Эвакуация из секции осуществляется по лестничной клетке типа Л1.

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

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

Предусмотрено наружное пожаротушение от двух существующих пожарных резервуаров.

Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В.

На первом этаже здания во второй секции запроектированы электрощитовая, помещение уборочного инвентаря, помещение водоподготовки, насосная, водомерный узел, тепловой узел.

Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях,

изделиях предусматривается с предприятий стройиндустрии.
 Обеспечена инсоляция территории и квартир.
 Противопожарные расстояния от проектируемого здания до существующих зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов по пожарной безопасности.
 Пределы огнестойкости конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.

Многоквартирный жилой дом № 2.
 Уровень ответственности – нормальный.
 Жилой дом – трехэтажный, двухсекционный, с техническим подпольем, с холодным чердаком под стропильной крышей, сложной формы в плане.
 Максимальные размеры в осях – 28,48×18,52 м.
 Высота этажа – 2,82 м.
 Высота технического подполья в чистоте – 1,8 м. В техническом подполье расположено помещение для прокладки коммуникаций.
 Конструктивная схема здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытий.
 Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.
 Стены технического подполья – из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13579-2018.
 Отмостка по периметру здания – асфальтобетонная по щебеночному основанию.
 Наружные стены многослойные:
 – наружный слой из лицевого пустотелого утолщенного кирпича СУЛпу-150/F35/1,8 по ГОСТ 379-2015 толщиной 120 мм;
 – вентиляционный воздушный зазор – 60 мм;
 – минераловатный утеплитель;
 – внутренний несущий слой из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/F25/1,4 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М75 толщиной 380 мм.
 Внутренние стены – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/F25/1,4 по ГОСТ 379-2015 на цементно-песчаном растворе марки М75 толщиной 380 мм.
 Межквартирные перегородки – из газобетонных блоков толщиной 250 мм по ГОСТ 31360-2007.
 Межкомнатные перегородки – из гипсокартонных листов на металлическом каркасе.
 Перекрытие – из сборных железобетонных плит.
 Перемычки – сборные железобетонные.
 Лестницы – из сборных железобетонных маршей и площадок.
 Предусмотрено утепление цокольного и чердачного перекрытия теплоизоляционными материалами.
 Крыша – скатная, стропильная с наружным организованным водостоком.
 Покрытие кровли – профилированный лист.
 Двери – деревянные, металлические по ГОСТ 31173-2016, противопожарные по ГОСТ Р 57327-2016.
 Окна – из ПВХ-профилей с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99 с вентиляционными клапанами.
 Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения,

электроснабжения, вентиляции, связи.
 На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой.
 Степень огнестойкости – II.
 Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.
 Класс конструктивной пожарной опасности – С0.
 Предусмотрено один эвакуационный выхода из технического подполья.
 Эвакуация из секции осуществляется по лестничной клетке типа Л1.
 Выходы на чердак – из лестничной клетки через люк, выходы на кровлю – через слуховые окна.
 На каждом этаже на площадках лестничных клеток запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН.
 Предусмотрено наружное пожаротушение от двух существующих пожарных резервуаров.
 Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В.
 На первом этаже здания во второй секции запроектированы электрощитовая, помещение уборочного инвентаря, помещение водоподготовки, насосная, водомерный узел, тепловой узел.
 Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусматривается с предприятий стройиндустрии.
 Обеспечена инсоляция территории и квартир.
 Противопожарные расстояния от проектируемого здания до существующих зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов по пожарной безопасности.
 Пределы огнестойкости конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.

В ходе проведения технологического и ценового аудита внесены следующие изменения:

- представлено техническое задание;
- указан вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная застройка;
- предусмотрена отделка потолков – окраска вододispersсионной краской;
- предусмотрена вертикальная гидроизоляция перегородок в ванных комнатах;
- уточнена конструкция перегородки в техническом подполье;
- представлен откорректированный раздел «Проект задания на проектирование»;
- представлены новые технические условия на электроснабжение жилых домов (ТУ для присоединения к электрическим сетям № АРХ- 01876-Э-В/24-001 от 30.07.2024г, выданные ПАО «Россети Северо-Запад» и ТУ для присоединения к электрическим сетям № АРХ- 1875-Э-В/24- 001 от 30.07.2024, выданные ПАО «Россети Северо-Запад») по II категории надежности электроснабжения от 2-х источников питания. Максимальная заявленная мощность по ТУ составляет по 88 кВт для каждого дома;
- откорректированы расчетные нагрузки проектируемых жилых домов (дом № 1 и дом № 2). В расчетных нагрузках учтены расчетные нагрузки проектируемых водонагревателей и противообледенения;
- откорректированы планировочные решения квартир. Исключено расположение санузлов и ванных комнат над электрощитовым помещением;
- в разделе КР откорректировано расположение этажных щитов

(предусмотрен в лестничной клетке). Открывание двери предусмотрено наружу. Предусмотрено увеличение ширины электрощитовых помещений до 1800 мм;

- в текстовой части откорректирована категория надежности электроснабжения; электроснабжение предусмотрено по II категории надежности электроснабжения от 2-х источников питания;
- текстовая часть раздела ИОС дополнена решениями по электроснабжению электроприемников системы противопожарной защиты, установке и питанию панели ПЭСФЗ;
- в текстовой части раздела ИОС откорректировано исполнение кабельных линий для электроприемников СПЗ (принято нг-LS и нг-FRLS);
- текстовая часть раздела ИОС дополнена решениями по приборам коммерческого учета на границе балансовой принадлежности и 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;
- предусмотрено наружное освещение проектируемых проездов, проходов, площадок проектируемых территорий. Опоры приняты стальные металлические граненые;
- представлено письмо Администрации Устьянского муниципального округа Архангельской области № 4991 от 08.07.2024. Согласно представленного ответа проектной организации предусмотрен демонтаж существующей опоры, расположенной на участке с кадастровым номером 29:18:110105:867 силами администрации Устьянского МО до начала строительства;
- предусмотрено устройство системы водоподготовки, выделено отдельное помещение на первом этаже в каждом здании;
- предусмотрена установка электрических водонагревателей объемом 100 л мощностью 2,0 кВт и полотенцесушителей;
- представлено письмо администрации Устьянского муниципального округа Архангельской области от 22.11.2024 № 8426 с уточняющей информацией о существующих пожарных резервуарах;
- откорректированы планировочные решения в доме № 1 на 2 и 3 этаже для возможности прокладки сетей вне электрощитовой;
- откорректированы расчетные нагрузки на отопление жилых домов;
- сводный план сетей дополнен сетями теплоснабжения;
- добавлен тип ТВ антенны; демонтаж существующей опоры связи и ВЛ связи; устройство проектируемой опоры; прокладка в грунте проектируемого кабеля ТППЭп;
- представлено письмо № 8060 от 07.11.2024; ТУ ПАО «Ростелеком» № 01/17/26320/24 от 08.11.2024;
- откорректированы расчеты потребности в энергоресурсах и продолжительности строительства;
- на ПЗУ-ГЧ лист 7 обозначены пояса ЗСО водозаборных скважин № 760 и № 989. Пункт 25 ПЗП дополнен требованием о согласовании проекта с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с пунктом 3.2.2.2. СанПиН 2.1.4.1110-02;
- уточнено расположение участка проектирования относительно СЗЗ Колбасного цеха, объект проектирования не попадает в СЗЗ предприятия. Фактическое расстояние от Колбасного цеха до участка проектирования с к.н. 29:18:110105:867 составляет 149 м;

	<p>- допустимость размещения проектируемых стоянок подтверждена расчетами рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе. По предварительному расчету санитарно-гигиенические нормативы 0,1 и 0,8 ПДК соблюдаются;</p> <p>- уточнено количество и объем устанавливаемых мусорных контейнеров;</p> <p>- представлено информационное письмо от администрации Устьянского МО от 22.11.2024 № 8429 о расчистке участков строительства и вывозе отходов силами администрации до начала строительства. Об отсутствии необходимости проведения компенсационного озеленения;</p> <p>- противопожарные расстояния до ближайших зданий и сооружений, открытых автомобильных стоянок, предусмотрены в соответствии с действующими противопожарными нормами. Проезды для пожарных машин предусмотрены вдоль продольных сторон жилого дома;</p> <p>- пределы огнестойкости несущих строительных конструкций удовлетворяют требованиям, предъявляемым к конструкциям зданий II степени огнестойкости. Предусмотрена автоматическая пожарная сигнализация и автономные пожарные извещатели.</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><u>Многоквартирный жилой дом № 1</u> Градостроительный план № РФ-29-4-24-2-16-2024-0023-0 от 07.05.2024 на земельный участок с кадастровым номером 29:18:110105:866 площадью 2446,0 м².</p> <p><u>Многоквартирный жилой дом № 2</u> Градостроительный план № РФ-29-4-24-2-16-2024-0024-0 от 07.05.2024 на земельный участок с кадастровым номером 29:18:110105:867 площадью 2330,0 м².</p> <p>Категория участков – земли населенных пунктов. Территориальная зона земельных участков – зона застройки многоэтажными жилыми домами (кодированное обозначение зоны – Ж2). Основной вид использования земельных участков – малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено. Земельный участок для дома № 2 расположен вдоль ул. 50 лет Октября, земельный участок для дома № 1 располагается за земельным участком, выделенном для дома № 2. Отвод дождевых и талых вод с территории предусмотрен в существующие водоотводные каналы. Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.</p>

	<p>Затрат, связанных с планируемым сносом зданий, сооружений и выносом сетей, не требуется.</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Земельные участки полностью или частично расположены вне границ охранных зон и зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>Инсоляция помещений и территории обеспечена.</p> <p>Район строительства обеспечен транспортной инфраструктурой, инженерными сетями и подъездными путями.</p> <p>В соответствии со схемой организации земельного участка проезды с твердым покрытием запроектированы с оптимальным удобством для подъезда к зданию пожарных машин.</p> <p>На каждом участке запроектированы автостоянки на 6 машино-мест в том числе по 1-му машино-месту предусмотрено для автотранспорта МГН и по 1-му машино-месту с зарядным устройством для электромобилей.</p> <p>На участках предусмотрены места для размещения площадок для отдыха взрослого населения, мусороконтейнерные, для сушки белья, детская и спортивная площадки.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Площадь участков, выделенных под строительство жилых домов, достаточна для размещения зданий и для благоустройства территории для нужд домов.</p> <p>Объекты капитального строительства размещены с учетом требований градостроительных планов в пятне разрешенной застройки.</p>
<p>15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных и отделочных материалов с учетом основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Архитектура зданий – стандартная. Тип застройки – малоэтажные жилые дома.</p> <p>Примененные строительные и отделочные материалы являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях.</p> <p>Облицовочный слой наружных стен – силикатный кирпич.</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p> <p>Набор помещений квартир включает в себя: прихожую, коридор, жилые комнаты, кухню, отдельные санитарные узлы.</p> <p>Здания запроектированы с чистовой отделкой общих помещений и квартир.</p> <p>Комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,5 м.</p> <p>В квартирах 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</p>	<p>Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также</p>

организации	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</p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Строительство 2-х (двух) многоквартирных жилых домов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами: 29:18:110105:866, 29:18:110105:867» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2024). Период реализации объекта: январь 2027 года – сентябрь 2028 года, продолжительностью 21 месяц. Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на сентябрь 2028 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года. Стоимость работ, отсутствующих в сборниках НЦС, определена следующим образом: Стоимость подготовительных работ, установка электростанций (зарядная станция для электромобиля), доставка строительных материалов рассчитана ресурсно-индексным методом в ценах по состоянию на 3 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 1-11, с пересчетом в прогнозный уровень цен на сентябрь 2028 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 30.07.2024 № АРХ-01875-Э-В/24); - технологическое присоединение к электрическим сетям (Договор ПАО «Россети Северо-Запад» от 30.07.2024 № АРХ-01876-Э-В/24). Расчетная стоимость строительства объекта «Строительство 2-х (двух) многоквартирных жилых домов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами: 29:18:110105:866, 29:18:110105:867» по укрупненным показателям по состоянию на 3 квартал 2028 года составила 241020.43 тыс. руб. (с НДС 20%). Предполагаемая стоимость строительства объекта по состоянию на 3 квартал 2028 года определена на основании Протокола совещания по вопросам реализации программы переселения</p>

	<p>граждан из аварийного жилищного фонда в Архангельской области от 04.07.2022г. № б/н и составляет 192007.65 тыс. руб. Предельная стоимость согласована Главой Устьянского муниципального округа Архангельской области С.А. Котловым.</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 стандартная в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам.</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><u>Многоквартирный жилой дом № 1</u></p> <p>Градостроительный план № РФ-29-4-24-2-16-2024-0023-0 от 07.05.2024 на земельный участок с кадастровым номером 29:18:110105:866 площадью 2446,0 м².</p> <p>Технические условия на присоединение к электрическим сетям № АРХ-01876-Э-В/24-001 от 30.07.2024, выданные ПАО «Россети Северо-Запад» г Архангельск (для дома № 1).</p> <p>Технические условия на присоединение к водопроводным сетям № 509-Ш от 01.11.2024, выданные ГК «УЛК».</p> <p>Технические условия на присоединение к канализационным сетям № 510-Ш от 01.11.2024, выданные ГК «УЛК».</p> <p>Технические условия на присоединение к тепловым сетям № 508-Ш от 25.11.2024, выданные ГК «УЛК».</p> <p><u>Многоквартирный жилой дом № 2</u></p> <p>Градостроительный план № РФ-29-4-24-2-16-2024-0024-0 от 07.05.2024 на земельный участок с кадастровым номером 29:18:110105:867 площадью 2330,0 м².</p> <p>Технические условия на присоединение к электрическим сетям № АРХ-01875-Э-В/24-001 от 30.07.2024, выданные ПАО «Россети Северо-Запад» г Вельск (для дома № 2).</p> <p>Технические условия на присоединение к водопроводным сетям № 512-Ш от 01.11.2024, выданные ГК «УЛК».</p> <p>Технические условия на присоединение к канализационным сетям № 513-Ш</p>

	<p>от 01.11.2024, выданные ГК «УЛК».</p> <p>Технические условия на присоединение к тепловым сетям № 511-Ш от 25.11.2024, выданные ГК «УЛК».</p> <p>Технические условия на вынос и переустройство сооружений связи № 01/17/26320/24 от 08.11.2024, выданные ПАО «Россети».</p> <p>Технологический и ценовой аудит содержит:</p> <ul style="list-style-type: none"> – технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий 2024 года; – технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий 2024 года; – технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий 2024 года; – письмо администрации Устьянского муниципального округа Архангельской области от 22.11.2024 № 8429 о том, что на участках с кадастровыми номерами 29:18:110105:301 (29:18:110105:866), 29:18:110105:598 (29:18:110105:867) многоквартирные дома № 6, ба, признанные аварийными будут снесены силами администрации до начала строительных работ, подписанное Главой Котловым С.А.; – письмо администрации Устьянского муниципального округа Архангельской области от 06.12.2024 № 8805 о том, что в с. Шангалы отсутствуют сети ливневой канализации, сброс ливневых стоков осуществляется в существующую канаву, подписанное Главой Котловым С.А.; – письмо администрации Устьянского муниципального округа Архангельской области от 24.05.2024 № 3826 о том, что в границах участков отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории, подписанное и.о. Главы Филимоновой Н.С.; – письмо управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Архангельской области Вельский территориальный отдел от 01.08.2024 № 29-01/01-849-2024 о необходимости согласования размещения жилых домов во втором и третьем поясов ЗСО, подписанное начальником территориального отдела Рогачевой Н.А.; – письмо администрации Устьянского муниципального округа Архангельской области от 22.11.2024 № 8427 о согласовании благоустройства в границах и за пределами земельных участков, подписанное Главой Котловым С.А.; – письмо администрации Устьянского муниципального округа Архангельской области от 12.12.2024 № 9003 о согласовании планировок жилых домов, подписанное Главой Котловым С.А.
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.</p>
<p>19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Продолжительность строительства двух жилых домов при последовательном строительстве составляет 18 месяцев.</p> <p>В ходе проведения технологического аудита откорректированы расчеты потребности в энергоресурсах и продолжительности строительства, внесены</p>

	изменения в раздел по замечаниям госэкспертизы.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства жилых домов 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. 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 многоквартирных жилых домов 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,	Строительные материалы и сборные конструкции предусмотрены

содержащаяся в обосновании инвестиций	отечественных производителей. 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 двух зданий – 18 месяцев. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Сокращение сроков строительства жилых домов возможно на стадии проектной документации при применении параллельного метода производства 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	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.

Площадь участков, выделенных под строительство жилых домов, достаточна для размещения зданий и для благоустройства территории для нужд домов. Объекты капитального строительства размещены с учетом требований градостроительных планов в пятне разрешенной застройки.

Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданиям 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).

Расчет продолжительности строительства соответствует требованиям действующих нормативных документов.

Сокращение сроков строительства жилых домов возможно на стадии проектной документации при применении параллельного метода производства работ.

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

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

На стадии разработки проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.

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

На этапе разработки проектной документации уточнить решения по источникам наружного пожаротушения, отводу ливневых стоков с территории участка.

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 07.05.2024.

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

Детков С.А.

« 14 » января 2025 г.

