

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

«ОБОСНОВАНИЕ 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 «ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ УЧЕБНЫЙ КОРПУС МБОУ «ЯРЕНСКАЯ СШ»

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «КотласПромПроект».

Почтовый адрес: 165300, Архангельская область, г. Котлас, ул. К. Маркса, д. 23.

Застройщик

Муниципальное бюджетное образовательное учреждение «Яренская средняя школа»
(далее – МБОУ «Яренская СШ»).

Почтовый адрес: 165780, г. Архангельская область, Ленский район, с. Яренск, ул. Володи
Дубинина, д. 39.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Дополнительный учебный корпус МБОУ «Яренская СШ».

Вид работ – строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участка с кадастровым номером 29:09:080112:5	□ 1965,0 м ² .
Площадь участка с кадастровым номером 29:09:080112:239	– 1577,0 м ² .
Площадь участка с кадастровым номером 29:09:080112:238	– 277 м ² .
Площадь участка с кадастровым номером 29:09:080112:240	– 324 м ² .
Площадь застройки	– подлежит уточнению.
Этажность здания	– подлежит уточнению.
Количество этажей	– подлежит уточнению.
Строительный объем здания	□ подлежит уточнению.
Общая площадь здания	– подлежит уточнению.
Полезная площадь здания	– подлежит уточнению.
Расчетная площадь здания	– подлежит уточнению.
Расчетная электрическая нагрузка	□ 98,5 кВт.
Расчетный расход воды	□ 1,548 м ³ /сут.
Расчетный расход водоотведения	– 1,548 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– подлежит уточнению.
Продолжительность строительства	– 10 мес.
Сметная стоимость строительства	– подлежит уточнению.

Проектируемый дополнительный учебный корпус МБОУ «Яренская СШ» является общеобразовательной организацией для учащихся 5, 6, 7, 8 классов. Количество параллелей – 2.
Код по классификатору 02.03.002.003.

Наполняемость классов принята 20 человек.

Вместимость дополнительного корпуса школы – 160 чел.
Количество работающих в дополнительном корпусе школы – 19 чел.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Техническое задание от 13.12.2024 (приложение № 1 к Договору от 13.05.2024) на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Дополнительный учебный корпус МБОУ «Яренская СШ», подписанное директором МБОУ «Яренская СШ» Суздалевой М.Я. и директором ООО «КотласПромПроект» Смольниковой Ю.А.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Ленский муниципальный район, муниципальное образование «Сафроновское», с. Яренск.

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

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы» (ГАУ АО «Управление государственной экспертизы»).

7. Основания для проведения ТЦА ОИ:

– заявление вход. № 1491 от 25.12.2024 о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционные проекты по созданию объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов, предметом которых является одновременное выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, подписанное директором ООО «КотласПромПроект» Смольниковой Ю.А.;

– договор № 0398/134973-24 от 26.12.2024 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 «КотласПромПроект» Смольниковой Ю.А.;

– письмо вход. № 94 от 06.02.2024 о продлении сроков оказания услуг по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций.

Перечень представленных документов:

- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка;
- основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения;
- основные (принципиальные) технологические 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;
- проект организации работ по сносу или демонтажу существующих объектов капитального 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:

Средства бюджета Архангельской области – 100 %.

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 без номера от 12.09.2024, выданная ООО «КотласПромПроект», на представление интересов МБОУ «Яренская СШ», подписанная директором МБОУ «Яренская СШ» Суздальной М.Я.

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 26 декабря 2024 года по 10 января 2025 года.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

III. Результаты ТЦА ОИ

13. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства с учетом необходимости соблюдения требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также с учетом результатов инженерных изысканий

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Уровень ответственности здания – нормальный.</p> <p>Здание дополнительного корпуса школы – разновысотное, сложной формы в плане, с техническим подпольем и подвальным этажом, расположенным под частью здания, с холодным чердаком.</p> <p>Максимальные размеры в осях – 36,00×30,92 м.</p> <p>Высотная отметка в коньке – плюс 16,360.</p> <p>Высота этажа здания – 3,60 м. Высота технического подполья – 1,80 м.</p> <p>Высота подвальных помещений – 2,30 м.</p> <p>Предусмотрен один эвакуационный выход из подвальных помещений непосредственно наружу. Предусмотрен один аварийный выход из технического подполья непосредственно наружу.</p> <p>На чердаке предусмотрено помещение вытяжной вентиляционной камеры.</p> <p>Конструктивная система 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>
---	--

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

Отмостка по периметру здания – бетонная по щебеночному основанию.

Наружные стены многослойные:

- наружный слой толщиной 120 мм – из силикатного утолщенного полнотелого лицевого кирпича СУЛПо-М150/Ф35/1,8 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/Ф25/1,8 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М100.

Внутренние стены – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/Ф25/1,8 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М75 толщиной 380 мм.

Перегородки:

- толщиной 120 мм из силикатного утолщенного рядового пустотелого кирпича СУРПу-М150/Ф35/1,6 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М75.
- толщиной 200 мм из гипсокартонных листов на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционным материалом.

Перекрытие – из сборных железобетонных плит.

Перемычки – сборные железобетонные.

Лестницы – из сборных железобетонных ступеней по металлическим косоурам.

Предусмотрено утепление цокольного и чердачного перекрытия минераловатными плитами.

Крыша – скатная, стропильная с наружным организованным водостоком.

Покрытие кровли – профилированный лист.

Окна – из ПВХ-профилей с двухкамерным стеклопакетом.

Двери – из ПВХ-профилей по ГОСТ 30970-2014, металлические по ГОСТ 31173-2016, деревянные по ГОСТ 475-2016, противопожарные по ГОСТ Р 57327-2016.

Для доступа в здание маломобильных групп населения предусмотрен пандус при главном входе.

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

Теплоснабжение обеспечено подключением к тепловым сетям центрального теплоснабжения. Предусмотрен источник горячего водоснабжения от накопительных водонагревателей. Наружное пожаротушение проектируемого здания предусмотрено от двух пожарных гидрантов, расположенных в радиусе не более 200 м.

Электрощитовая предусмотрена на первом этаже.

Класс энергетической эффективности объекта – не ниже С.

На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, водоснабжение и связь.

Степень огнестойкости – II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф4.1.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Эвакуация осуществляется по двум лестничным клеткам типа Л1.

Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствует принятой степени огнестойкости здания.

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

Раздел «Пояснительная записка»

Представлено постановление администрации Ленского муниципального района Архангельской области от 07.02.2025 № 44 «О принятии решения о сносе (демонтаже) объекта капитального строительства».

Откорректировано значение расчетной электрической нагрузки в технико-экономических показателях согласно разделу ИОС.

Раздел «Основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения», раздел «Технологические решения»

Предусмотрены кабинеты математики, русского языка, литературы, истории, ИЗО, музыки, ОБЖ, географии, иностранного языка.

Указаны габариты проходов, технологические расстояния в душевых, гардеробных при спортзале.

Откорректировано расположение венткамеры.

Предусмотрены дебаркадер, навес над входом в буфет-раздаточную и над загрузочной платформой.

Указаны сведения об отделке комплекса помещений буфета-раздаточной и обеденного зала.

В разделе ТХ указаны потоки продукции, использованной и чистой посуды, движения посетителей и персонала.

Исключено расположение буфета-раздаточной смежно с учебными помещениями.

Раздел «Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения»

Документация обоснования инвестиций дополнена планом чердака.

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

Система теплоснабжения

На сводном плане сетей показана точка присоединения – тепловая камера ТК № 2/2.1.

В текстовой части раздела ИОС продолжительность отопительного периода откорректирована по периоду со среднесуточной температурой наружного воздуха не более 10 °С согласно пункту 5.2 СП 50.13330.2012.

Диаметр и протяженность тепловой сети на сводном плане сетей в разделе ПЗУ приведена в соответствии с разделом ИОС.

В укрупненном расчете расхода тепла на отопление и вентиляцию строительный объем здания приведен в соответствии с данными раздела ПЗ.

В текстовую часть раздела ИОС внесены сведения о вентиляции обеденного зала, медицинского кабинета.

Для естественного проветривания помещений с высокой плотностью пребывания людей (вестибюль (пом. 105) и обеденный зал (пом. 122)) предусмотрены открываемые оконные проемы в наружных ограждениях согласно требованиям пункта 8.5 СП 7.13130.2013.

	<p><i>Сети связи</i> Добавлены сведения по строительству (согласно ТУ) ВОЛС от ПС до проектируемой опоры связи на границе земельного участка силами провайдера. Представлены ТУ ПАО «Ростелеком» от 25.11.2024 № 01/17/27619/24 и письмо от 25.11.2024 № 01/05/181176/24; письмо МБОУ «Яренская средняя школа» от 21.01. 2025 № 10. Исправлена технология подключения к сетям электросвязи объекта.</p> <p><i>Раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»</i> Представлено письмо от администрации муниципального образования «Ленский муниципальный район» Архангельской области от 27.01.2025 № 499 о тепловой мощности котельной 2,5 Гкал, СЗЗ на генеральном плане отражена 50 м. Согласно письму от администрации муниципального образования «Ленский муниципальный район» Архангельской области от 27.01.2025 № 499 затраты по демонтажу включены в сводный сметный расчет.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, 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><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u></p> <p><i>Раздел «Пояснительная записка»</i></p> <p>1.1. Представить ТЗ в первоначальном варианте, оформить все изменения в ТЗ дополнительным соглашением согласно требованиям статьи 759 Гражданского кодекса РФ от 26.01.1996 № 14-ФЗ.</p> <p>1.2. ПЗ.ТЧ-5. В таблице 2 исправить наименование показателя «Общий расход электроэнергии» на «Расчетная электрическая нагрузка».</p> <p><i>Раздел «Основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения»</i></p> <p>3.1. АР. Указать архитектурную высоту согласно требованиям пункта А.12 СП 118.13330.2022.</p> <p>3.2. КР, ТХ. Кабинет ИЗО оснастить горячим и холодным водоснабжением согласно требованиям пункта 3.4.13 СП 2.4.3648-20. В помещении кабинета музыки предусмотреть шумоизолирующие мероприятия.</p> <p>3.3. КР, ТХ. Согласно требованиям абзаца 1 пункта 6.4.2 СП 332.1325800.2017 предусмотреть места для хранения одежды, рассчитав на 200 % единовременной пропускной способности, а именно 200 % учащихся (два класса). Принять длину скамьи 0,6 м на 1 занимающего. Откорректировать расстановку оборудования, предусмотрев проходы согласно требованиям пункта 7.2.9.7 СП 251.1325800.2016.</p>

<p>3.4. КР, ТХ. Обозначение пандуса привести в соответствие с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020.</p> <p>3.5. КР. Размеры входной площадки с пандусом предусмотреть не менее 2,2×2,2 м в соответствии с требованиями пункта 6.1.4 СП 59.13330.2020. Указать размеры между стойками.</p> <p>3.6. АР. Представлен расчет КЕО рекреаций. Сведений о разрешении снижения расчетного значения КЕО по сравнению с нормируемым КЕО не более чем на 10 % в пункте 5.9 СП 52.13330.2016 отсутствуют. Откорректировать. Во всех расчетах обосновать принятые коэффициенты: коэффициент светопропускания материала, коэффициент, учитывающий потери света в переплетах светопроема. В расчетах КЕО учебных кабинетов нормативные значения, указанные в таблице Л в части значения КЕО совмещенного освещения, уже приняты с учетом процентов указанных в пункте 6.5 СП 52.13330.2016. Соответственно расчетное значение КЕО менее нормируемого, КЕО совмещенного освещения не выполняется.</p> <p>3.7. АР. Представить читабельный расчет инсоляции классов и учебных кабинетов: в более крупном масштабе, исключить затемняющие чертеж элементы, указать ограничивающие линии, учесть выступающий фасад (угол лестницы), показать точку приложения графика. Вызывает сомнения результат, указанный в расчете.</p> <p>3.8. ПЗ. В площадь здания включить площадь венткамер. В расчетная площадь здания включать рекреации, вестибюль, зону ожидания. Пояснить расчет строительного объема, кроме того, спуск не должен учитываться в строительном объеме.</p> <p>3.9. КР. Предусмотреть ширину рекреации при двухстороннем открывании дверей не менее 6 м согласно требованиям таблицы 6.1 СанПиН 1.2.3685-21.</p> <p>3.10. КР. Предусмотреть длину снарядной не менее 5 м в соответствии с требованиями пункта 7.2.9.10 СП 251.1325800.2016.</p> <p>3.11. КР. Размер спортивного зала указать в чистоте между выступающими элементами. Указать габарит спортивного зала вдоль цифровой оси.</p> <p>3.12. КР. Предусмотреть двери в помещении 212, 211.</p> <p>3.13. КР. Указать высоту выступающих конструкций в помещениях первого этажа.</p> <p>3.14. АР. Указать высоту венткамеры на чердаке. Откорректировать этажность здания школы, увязав с предельными величинами этажности, учесть требования пункта А.9 СП 118.133330.2022.</p> <p>3.15. КР. Исключить расположение электрощитовой смежно с помещениями учебного класса или же представить сведения об исключении возможности</p>

проникания шумов от оборудования электрощитовых согласно требованиям пункта 14.2 СП 256.1325800.2016.

Раздел «Технологические решения»

4.1. Текстовую часть представить согласно требованиям пункта 10 Требований к составу и содержанию обоснования инвестиций.

4.2. Сведения в разделах ТХ, КР, АР привести в соответствие друг с другом.

4.3. Уточнить, где предусмотрено питание педагогического состава. Рассмотреть вариант организации питания персонала в столовой в 2 смены.

4.4. С учетом принятого количества мест в зале (88 человек) и размещением посетителей за 4, 6-местными столами, принять площадь на 1 человека не менее 0,8 м² согласно требованию таблицы 5.3 СП 118.13330.2022. Соответственно, предусмотреть площадь обеденного зала не менее 70,4 м².

4.5. Количество раковин для мытья рук предусмотреть согласно требованиям пункта 3.4.3 СП 2.4.3648-20. Увязать сведения в приложении к разделу ТХ и текстовую часть раздела ТХ.

4.6. Набор помещений буфета-раздаточной дополнить помещениями раздевальной в соответствии с требованиями пункта 7.2.11.4 СП 251.1325800.2016.

4.7. Исключить обрывки фраз в текстовой части раздела ТХ.

4.8. В соответствии с требованиями пункта 5.52 СП 44.13330.2011 предусмотреть в гардеробной/раздевальной дополнительное место площадью 6 м² с установкой стола для приема пищи или же рассмотреть вариант приема пищи работниками пищеблока в помещении столовой.

4.9. Сведения в разделе ТХ привести в соответствие со сведениями, указанными в письме от 12.11.24 № 7455 (приложение Н), а именно предусмотреть кабинет оказания первой помощи (предусмотрен медицинский кабинет). Указать процессы, протекающие в данном кабинете, в разделе ТХ. Согласовать состав и площадь медицинского блока, уточнить необходимость проектирования КУИ для медблока (в зависимости от процессов).

4.10. Сведения в письме от 12.11.2024 № 7456 (приложение 4) и в письме от 12.11.2024 № 7455 (приложение Н) не соответствуют друг другу, а именно сведения о количестве кабинетов, количестве параллелей, классов. Актуализировать сведения в представленных письмах. Проект привести в соответствие актуальным сведениям.

4.11. Представленные сведения об обязательных базовых учебных предметах в текстовой части ТХ (сведения о проектной деятельности отсутствуют), не соответствуют сведениям в письме от 12.11.2024 № 7456 (приложение 4).

4.12. Представленные сведения в разделе ТХ о перемещении учащихся в

основной корпус не соответствует сведениям в письме от 12.11.2024 № 7456 (приложение Ц), а именно о перемещениях только в столовую. Увязать сведения во всех письмах, приложенных в разделе ПЗ, со сведениями в разделе ТХ. Как вариант актуализировать письма.

4.13. Указать на планах расстояние до последней парты до доски.

4.14. ТХ.ГЧ-7. Уточнить расположение спортивного зала.

4.15. ПЗ. Исключить дублирование писем (например, приложение 9 и 10 в разделе ПЗ).

4.16. ЗП. Откорректировать продолжительность строительства в соответствии со сведениями в разделе ПОС.

Раздел «Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения»

5.1. Уточнить высотные отметки прилегающего рельефа к входным группам в соответствии с разделом ПЗУ.

На листе ПЗУ.ГЧ-04 около крыльца главного входа указана отметка 72,22 (абсолютная), что соответствует минус 1,05 (относительная). На листе КР.ГЧ-01 указана отметка минус 0,920.

На листе КР.ГЧ-01 не выполняется требование таблицы 5.1 СП 59.13330.2020: длина одного марша пандуса с уклоном от 0,05 до 0,06 должна составлять не более 9 м. В документации обоснования инвестиций представлено значение горизонтальной проекции пандуса 9,8 м, следовательно, длина пандуса будет больше.

Значение уклона пандуса с отметки минус 0,800 до отметки минус 0,310 указано неверно. Откорректировать.

5.2. КР.ГЧ-04. Уточнить возможность реализации конструктивных решений, представленных в осях 1-2, А-Е. Вызывает сомнение возможность выполнения требований по высоте помещений согласно требованиям СП 118.13330.2022 и СП 251.13330.2016 по следующим причинам.

Между осями предусмотрено расстояние 12,480 м. По осям 1 и 2 предусмотрены несущие стены с пилястрами по осям В, Г, Д. На втором этаже предусмотрен спортивный зал с нагрузкой по СП 20.13330.2016 равное 4,0 кПа. На стадии разработки ПД необходимо будет разрабатывать прогоны соответствующей несущей способности и габаритов. Следовательно, на стадии разработки обоснования инвестиций необходимо пересмотреть конструктивную схему (наличие поперечных несущих стен) на первом этаже в осях 1-2.

При выше указанных моментах, учесть наличие деформационного шва по оси 2, также уточнить расположение несущей стены по оси 2.

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

Система теплоснабжения

6.4.1. Откорректированный расход тепла на отопление и вентиляцию превышает разрешенный максимум теплопотребления, указанный в

технических условиях ООО «Архангельскгазтеплосервис» № 22 от 30.07.2024. Уточнить сведения о тепловых нагрузках.

Сети связи

6.5.1. Откорректировать сведения в ИОС-28 и ПЗУ-7,-9; пояснить установку проектируемой опоры: прокладка от точки подключения в проектируемой и существующей кабельной канализации до опоры и далее в грунте.

Раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»

9.1. ООС.ТЧ лист 15. Обосновать ссылками на НТД (указать пункты) коэффициенты, принятые в расчете необходимого количества контейнеров.

На ПЗУ.ГЧ лист 3 отражено 2 контейнера, в разделе ООС заявлен 1 контейнер, привести разделы ООС и ПЗУ в соответствие.

9.2. Уточнить расположение земельного участка проектирования относительно границ санитарно-защитной зоны (далее СЗЗ) газовой котельной № 1, подтвердить заявленный размер СЗЗ 50 м письмом собственника объекта либо письмом Роспотребнадзора.

По тексту раздела ООС и на ПЗУ.ГЧ указать расстояние от трубы котельной до участка проектирования.

Раздел «Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности»

10.1. При расстоянии менее 4м от края оконных и дверных проемов лестничной клетки до оконных проемов обеденного зала и спортзала на 2 этаже, в частях здания, расположенных под углом менее 135 ° заполнить оконного проема спортзала и оконного проема обеденного зала (или наружных дверей лестничной клетки 2-3/В-Г выполнить противопожарными. Противопожарные окна – не открывающиеся (пункт 5.4.16 СП 2.13130.2020, часть 8 статья 88 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности).

10.2. Наружную лестницу 3-го типа из спортзала, расположенном на 2-м этаже предусмотреть таким образом, чтобы расстояние от любой точки проекции указанной лестницы на уровень земли составлял не менее 1 м до проекции любых оконных проемов (оконный проем обеденного зала). Допускается участки глухих стен выполнять светопрозрачными с пределом огнестойкости не менее EIW 30. Не нормируется предел огнестойкости для оконных и дверных проемов, ведущих на площадки указанных лестниц из коридора, а также из помещения в случае, если лестница 3-го типа предусмотрена для эвакуации только из этого помещения. Откорректировать проект (пункт 4.4.7 СП 1.13130.2020).

10.3. Ширину наружной лестницы 3-го типа предусмотреть не менее 1,35 м (пункт 4.4.1 СП 1.13130.2020).

10.4. Раздел ПБ привести в соответствие с разделом КР в части отделения примыкающих к вестибюлю коридоров и рекреаций (в разделе ПБ указано, что вестибюль отделен от примыкающих коридоров противопожарными перегородками, в разделе КР отделение не предусмотрено) (пункт 4.4.11 СП 1.13130.2020).

строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Строительство дополнительного учебного корпуса школы предусмотрено на земельных участках с кадастровыми номерами 29:09:080112:5 площадью 1965,0 м², 29:09:080112:238 площадью 277 м², 29:09:080112:239 площадью 1577 м², 29:09:080112:240 площадью 324 м², расположенных по адресу: Архангельская область, Ленский муниципальный район, с. Яренск, ул. Урицкого, д. 50.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне специализированной общественной застройки (О2). Основной вид разрешенного использования земельного участка – дошкольное, начальное и среднее общее образование. Дополнительно предполагается использовать земельный участок с кадастровым номером 29:09:080112:239, расположенным в территориальной зоне «Благоустройство территории» с видами разрешенного использования, не допускающими строительство объекта капитального строительства. Категория участков – земли населенных пунктов.</p> <p>Участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории «ВЛ-10кВ «Водозабор».</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p> <p>Отвод дождевых и талых вод с твердого покрытия проездов предусмотрен системой продольных и поперечных уклонов на существующие твердые покрытия улиц и далее в существующие системы водоотвода.</p> <p>На земельном участке расположено существующее здание школы, подлежащее демонтажу согласно Постановлению администрации Ленского муниципального района Архангельской области от 07.02.2025 № 44.</p> <p>Предусмотрены затраты на вырубку существующих деревьев и кустарников, вынос ВЛ-10кВ, снятие почвенно-растительного грунта.</p> <p>Район строительства обеспечен инженерной инфраструктурой и подъездными путями.</p> <p>На земельном участке предусмотрено размещение площадок для подвижных игр, площадки тихого отдыха, мусороконтейнерная площадка. За границами земельного участка предусмотрена автостоянка на 6 машино-мест, в том числе 1 машино-место для МГН и 1 машино-место для электромобилей с установкой зарядного устройства.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»</p> <p>Представлено письмо администрации муниципального образования «Ленский муниципальный район» Архангельской области от 22.01.2025 № 417, подписанное заведующим отделом строительства и архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Ленского муниципального района Васильевой М.В., со сведениями о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 29:09:080112:240, со сведениями об объединении четырех земельных участков в один после внесения изменения в ПЗЗ и генплан, со сведениями о подъезде к жилому дому по ул. Урицкого, д. 48.</p> <p>Расстояние от мусороконтейнерной площадки до здания школы принято не менее 20 м.</p>

	<p>Около пандуса на входе на территорию школы предусмотрена площадка не менее 1,5 м.</p> <p>Откорректированы технико-экономические показатели согласно принятым решениям.</p> <p>Указаны расстояния от существующего жилого дома до площадки активного отдыха не менее нормативного.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Площадь земельных участков, выделенных под строительство дополнительного корпуса школы, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство расположено за границами земельного участка. Представлено письмо администрации муниципального образования «Ленский муниципальный район» от 06.11.2024 № 7334, подписанное заведующим отделом строительства, архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации МО «Ленский муниципальный район» Васильевой М.В., с согласованием части благоустройства за пределами выделенного земельного участка.</p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций выявлены следующие замечания:</u></p> <p>Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»</p> <p>2.1. Указать реквизиты представленных предложений о внесении изменений в генплан и в ПЗЗ.</p> <p>2.2. На планах указать все демонтируемые сооружения согласно принятым условным обозначениям. На планах указаны не все демонтируемые сооружения (ограждение, сооружение на земельном участке с кадастровым номером 29:09:080112:238), отсутствуют условные обозначения.</p> <p>2.3. Согласование благоустройства территории, в том числе согласование покрытия площадок для активного отдыха из газона дополнить датой подписания.</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. 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>В учебном корпусе предусмотрено размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> – на первом этаже: вестибюльная группа, гардеробы для учащихся и преподавателей, зона ожидания родителей, медицинский кабинет, лингафонный кабинет иностранного языка, кабинеты географии, истории, помещения буфета, коридоры, рекреации, санузлы для учащихся и преподавателей, комната уборочного инвентаря;

	<p>– на втором этаже: кабинеты русского языка, литературы, математики, спортивный зал с раздевальными и инвентарной, коридоры, рекреации, санузлы для учащихся и преподавателей, комната уборочного инвентаря;</p> <p>– на третьем этаже: лингафонный кабинет иностранного языка, кабинеты изобразительного искусства, музыки, основы безопасности жизнедеятельности, учительская, коридор, рекреация, санузлы для учащихся и преподавателей, комната уборочного инвентаря.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, основное технологическое оборудование, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию не отвечают современному развитию строительных технологий, 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>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Обоснование 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 «Дополнительный учебный корпус МБОУ «Яренская СШ» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (УНЦС).</p> <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Обоснование 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 «Дополнительный учебный корпус МБОУ «Яренская СШ» по укрупненным показателям по состоянию на 4 квартал 2025 года составила – 341773,396 тыс. руб.</p> <p>Предполагаемая стоимость строительства объекта определена на основании данных, представленных заказчиком в лице и.о. Главы МО «Ленский муниципальный район» Чукичевой И.Е. (Согласование обоснования инвестиций), и составляет 438118.57525 тыс. руб.</p>
Выводы экспертной организации	<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</u></p>

	<p><u>выявлены следующие замечания:</u></p> <p>12.1. Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.</p> <p>12.2. Не учтены затраты на установку зарядной станции.</p> <p>12.3. Пункт 2.1-2.3 Расчета – тип грунтов принять в соответствии с отчетом по инженерно-геологическим изысканиям.</p> <p>12.4. Пункт 3.6, 4 Расчета – согласно техническому заданию (04.4.2024-ПЗ лист 13) мощность проектируемого объекта 200 мест. Устранить несоответствия.</p> <p>12.5. Пункт 10-12 Расчета – принять индекс-дефлятор, соответствующий ценовому периоду.</p> <p>12.6. Расчет индексов прогнозной инфляции: Уточнить сроки строительства (начало строительства указан январь 2025 г.).</p> <p>12.7. Индексы цен для расчета индекса фактической инфляции с использованием ИПЦ Росстата приняты неверно. Индексы принять для Архангельской области (кроме Ненецкого автономного округа), классификатор видов экономической деятельности – строительство.</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 в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам. Решения по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров проектом не разрабатываются.</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 18.04.2024 № РФ-29-4-09-2-03-2024-0003-0 земельного участка с кадастровыми номерами 29:09:080112:5 площадью 1965 м², выданный отделом архитектуры, строительства и капитальных ремонтов администрации МО «Ленский муниципальный район».</p> <p>Неутвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории 29:09:080112 вновь образованного земельного участка площадью 1577 м².</p>

	<p>Неутвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории 29:09:080112:3У1 вновь образованного земельного участка площадью 324 м².</p> <p>Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям (24/113-ИГИ), выполненный ООО «ГеоНед» в 2024 году.</p> <p>Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям (24.113-ИГДИ), выполненный ООО «ГеоНед» в 2024 году.</p> <p>Письмо от Архангельского филиала ПАО «Россети Северо-Запад» от 25.07.2024 № МР2/1/69-07/5348, подписанное заместителем директора по развитию и реализации услуг филиала Корельским А.С., о технологическом присоединении.</p> <p>Технические условия для присоединения к электрическим сетям от 18.07.2024 № АРХ-01808-Э-К/24-001, выданные ПАО «Россети Северо-Запад».</p> <p>Технические условия на присоединение к водопроводным сетям от 26.07.2024 № 176, выданные ООО «АРХОБЛВОД».</p> <p>Технические условия на присоединения к канализационным сетям от 26.07.2024 № 177, выданные ООО «АРХОБЛВОД».</p> <p>Письмо от администрации МО «Ленский муниципальный район» от 06.11.2024 № 7335, подписанное заведующим отделом строительства, архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации МО «Ленский муниципальный район» Васильевой М.В., об отсутствии ливневой канализации на территории села Яренск.</p> <p>Технические условия № 22 от 30.07.2024 на подключение к тепловым сетям, выданные ООО «Архангельскгазтеплосервис».</p> <p>Технические условия от 25.11.2024 № 01/17/27619/24 на подключение (технологическое присоединение) к сетям электросвязи, выданные ПАО «Ростелеком».</p> <p>Постановление администрации Ленского муниципального района архангельской области от 07.02.2025 № 44, подписанное исполняющим обязанности Главы ленского муниципального района Чукичевой И.Е., о принятии решения о сносе (демонтаже) объекта капитального строительства.</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	Продолжительность строительства здания – 10 мес.

в обосновании инвестиций	<u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u> Откорректированы расчеты потребности в энергоресурсах, продолжительности строительства; состав работ подготовительного периода приведен в соответствие объекту проектирования.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства здания школы оптимальны.
20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации, аналогичной 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 технического задания на разработку документации обоснования инвестиций.
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	Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения неоптимальны .
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения не соответствуют современному отечественному уровню проектирования, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.
22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Учебные классы, спортивный зал, учительская и другие кабинеты укомплектованы мебелью и оборудованием согласно назначению помещений.
Выводы экспертной организации	Технологическое оборудование подлежит уточнению , ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.
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. Наружная и внутренняя отделка приняты 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 объекта предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Сокращение сроков строительства здания возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов.
25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможность сокращения стоимости строительства в 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 ТЦА ОИ

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, 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.

Площадь земельных участков, выделенных под строительство дополнительного корпуса школы, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство расположено за границами земельного участка. Представлено письмо администрации муниципального образования «Ленский муниципальный район» от 06.11.2024 № 7334, подписанное заведующим отделом строительства, архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации МО «Ленский муниципальный район» Васильевой М.В., с согласованием части благоустройства за пределами выделенного земельного участка.

Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, основное технологическое оборудование, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию **не отвечают** современному развитию строительных технологий, ввиду замечаний изложенных в пункте 13.

Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.

Сроки продолжительности строительства здания школы оптимальны.

Основные проектные решения **не соответствуют** современному отечественному уровню проектирования, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.

Технологическое оборудование **подлежит уточнению**, ввиду замечаний, изложенных в пункте 13.

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

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 18.04.2024.

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

С.А. Детков

«25» февраля 2025 г.

