

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ПО УЛ. КАЛИНИНА, Д.23 В РП. УРДОМА ЛЕНСКОГО РАЙОНА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙПРОГРЕСС».

Почтовый адрес: 165300, Архангельская область, г. Котлас, ул. Невского, д. 5, 79-Н.

Застройщик

Администрация муниципального образования «Урдомское».

Почтовый адрес: 165720, Архангельская область, Ленский район, рп. Урдома, ул. Вычегодская, д. 43.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом по ул. Калинина, д.23 в рп. Урдома Ленского района Архангельской области.

Вид работ – строительство.

Технико-экономические показатели дома:

Площадь участка	□ 22750,0 м ² .
Площадь участка, необходимого для строительства	– 9300,0 м ² .
Площадь территории, предназначенной для благоустройства	– 13450,0 м ² .
Площадь застройки	– 1736,8 м ² .
Этажность здания	– 3 этажа.
Количество этажей	– 3 этажа.
Строительный объем здания	□ 16519,3 м ³ .
Количество квартир	□ 61 шт.;
в том числе однокомнатных квартир	– 10 шт.;
двухкомнатных	– 24 шт.;
трехкомнатных	– 26 шт.;
четырёхкомнатных	– 1 шт.
Площадь здания	– 4332,8 м ² .
Общая площадь квартир	– 3256,7 м ² .
Площадь квартир	– 3122,5 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 92,4 кВт.
Расчетная электрическая нагрузка с учетом зарядной инфраструктуры	– 94,7 кВт.
Расчетный расход воды	– 18,84 м ³ /сут.
Расчетный расход стоков	– 18,84 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 125,6 кВт.
Расчетный расход тепла на горячее водоснабжение	– 180,4 кВт.
Расчетный расход газа	– 160 м ³ /час.
Продолжительность строительства	– 15 мес.
Предельная стоимость строительства	– 316214,965 тыс.
руб.	
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 376312,72 тыс. руб.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Техническое задание 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 по ул. Калинина, д. 23 в рп. Урдома Ленского района Архангельской области (приложение к Договору от 20.02.2023 № 09/2023), подписанное Главой муниципального образования «Урдомское» Якимовым С.И. и генеральным директором ООО «Домострой» Козловым А.С.

Дополнительное соглашение без даты № 1 к Договору от 20.02.2023 № 09/2023 о смене наименования исполнителя в связи с прекращением деятельности ООО «Домострой», подписанное Главой МО «Урдомское» Якимов С.И. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

Дополнительное соглашение от 24.04.2024 № 2 к Договору от 20.02.2023 № 09/2023 с изменениями в техническое задание (пункт 10), подписанное исполняющим обязанности Главы «Урдомское» Бильковым С.А. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

Дополнительное соглашение от 21.11.2024 № 3 к Договору от 20.02.2023 № 09/2023 с изменениями в техническое задание (пункты 9, 10), подписанное исполняющим обязанности Главы «Урдомское» Бильковым С.А. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Муниципальное образование «Урдомское».

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

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

7. Основания для проведения ТЦА ОИ:

– заявление от 09.10.2024 вход. № 1151 о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционные проекты по созданию объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов, предметом которых является одновременное выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, подписанное генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.;

– договор от 11.10.2024 № 0284/124389-24 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Федосеевой М.В. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.;

– письмо от 13.11.2024 вход. № 1297 о продлении сроков оказания услуг по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанное генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

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 субъекта Российской Федерации – 2 %.

9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:

Собственные средства не используются.

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

Договор от 20.02.2023 № 09/2023, подписанный Главой муниципального образования «Урдомское» Якимовым С.И. и генеральным директором ООО «Домострой» Козловым А.С.

Дополнительное соглашение без даты № 1 о смене наименования исполнителя в связи с прекращении деятельности ООО «Домострой», подписанное Главой муниципального образования «Урдомское» Якимовым С.И. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций

11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:

Публичное обсуждение обоснования инвестиций проводилось путем размещения на официальном сайте ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» в период с 14 по 29 октября 2024 года.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

III. Результаты ТЦА ОИ

13. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства с учетом необходимости соблюдения требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также с учетом результатов инженерных изысканий	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Уровень ответственности – нормальный. Жилой дом – восьмисекционный. трехэтажный с техническим подпольем. Максимальные размеры в осях – 12,6×118,66 м. Высота этажа – 2,8 м. Высота технического подполья в чистоте – 1,6 м.

	<p>Предусмотрено 2 эвакуационных выхода и 1 аварийный выход из техподполья.</p> <p>Помещения электрощитовой, водомерного узла, комната уборочного инвентаря расположены на 1 этаже в осях В-Г/14-16.</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>Наружные стены технического подполья – из сборных бетонных блоков.</p> <p>Внутренние стены технического подполья – из сборных бетонных блоков и из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250x120x88/1,4НФ/150/2,0/50 по ГОСТ 530-2012.</p> <p>Наружные стены здания – кирпичные, с утеплителем, воздушным вентилируемым зазором (толщиной 60 мм) и с навесной фасадной системой. В качестве утеплителя применяются минераловатные плиты группы горючести НГ с теплопроводностью 0,037-0,042 Вт/(м·С).</p> <p>Внутренний несущий слой кирпичной кладки предусмотрен толщиной 380 мм из силикатного утолщенного полнотелого кирпича СУРПо М150/Ф35/1.4 по ГОСТ 379-2015.</p> <p>Внутренние стены толщиной 380 мм запроектированы из силикатного утолщенного кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015.</p> <p>Вентиляционные каналы в стенах предусмотрены из силикатного утолщенного кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015; вентиляционные каналы в стенах выше уровня чердачного перекрытия – из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250x120x88/1,4НФ/150/2,0/50 по ГОСТ 530-2012 с затиркой швов.</p> <p>Вытяжные каналы от бытовых газовых нагревательных приборов запроектированы из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250x120x88/1,4НФ/150/2,0/50 по ГОСТ 530-2012 с затиркой швов.</p> <p>Межквартирные перегородки общей толщиной 200 мм предусмотрены из двух слоев гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм по ТУ 5742-003-78667917-2005 с заполнением из минераловатного утеплителя толщиной 40 мм группы горючести НГ.</p> <p>Межкомнатные перегородки – из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм по ТУ 5742-003-78667917-2005.</p> <p>Перегородки между санузлом и жилой комнатой одной квартиры предусмотрены из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250x120x88/1,4НФ/150/2,0/50.</p> <p>Перегородки в санузлах, ванных комнатах предусмотрены из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250x120x88/1,4НФ/150/2,0/50.</p> <p>При креплении санитарно-технических приборов и трубопроводов к межквартирным стенам по осям 8, 24 предусмотрено устройство дополнительной перегородки из силикатного кирпича СУРПу М150/Ф25/1,4 со звукоизоляционным материалом между ними. Звукоизоляционный материал – из минераловатных плит, группа горючести НГ.</p> <p>Лестницы: – сборные ж/б марши и ступени; – площадки – сборные железобетонные.</p> <p>Перекрытия – сборные железобетонные многопустотные панели.</p> <p>Крыша – скатная, стропильная с наружным организованным водостоком.</p> <p>Ограждение кровли предусмотрено высотой не менее 1,2 м.</p>
--	---

Окна – стеклопакеты из ПВХ ГОСТ 30674-99; оконные блоки предусмотрены с применением систем безопасности для предотвращения открывания оконных блоков детьми и предупреждения случайного выпадения детей из окон.

Двери – деревянные по ГОСТ 475-2016, металлические по ГОСТ 31173-2016, ГОСТ Р 57327-2016.

Предусмотрено утепление цокольного перекрытия и покрытия.

Предусмотрена отмостка по периметру здания.

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

На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой. Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусмотрено с предприятий стройиндустрии.

Степень огнестойкости – II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.

Пожаробезопасные зоны для МГН расположены на площадках лестничных клеток.

Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома.

Наружное пожаротушение предусмотрено от двух подземных резервуаров суммарным объемом не менее 180 м³.

Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В.

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

Раздел «Пояснительная записка»

Уточнен строительный объем здания, исключен строительный объем ниже отм. 0,000.

Раздел «Архитектурные решения»

Представлены расчеты инсоляции квартир.

Раздел «Конструктивные решения»

Предусмотрен вентилируемый зазор 60 мм.

Выполнена внутренняя верста толщиной 380 мм.

Добавлены поперечные стены по осям 7, 14, 21.

Раздел дополнен сведениями характеристикам утеплителя.

Откорректирован строительный объем.

Представлено дополнительное соглашение от 21.11.2024 №3 к договору №09/2023 от 20.02.2023, подписанное исполняющим Главой муниципального образования «Урдомское» Бильковым С.А. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

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

Система электроснабжения

Текстовая часть раздела дополнена решениями по подключению

поквартирных газовых котлов. Таблица 1 дополнена электрической нагрузкой поквартирных газовых котлов.

Увеличены размеры помещения электрощитовой, приняты размеры 3,08×1,8 м.

Исключено расположение помещения электрощитовой под жилой комнатой.

Представлен ответ проектной организации об обеспечении 2 категории по надежности отпуска тепловой энергии по третьей категории надежности электроснабжения.

Текстовая часть раздела дополнена решениями по демонтажу воздушных линий 0,4 кВ, проходящих по участку застройки собственниками сетей; представлено письмо № 1150 от 13.06.2024 Администрации МО «Урдомское».

Текстовая часть раздела дополнена решениями по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и оборудованием, обеспечивающими их интеграцию в интеллектуальную систему учета электрической энергии.

Текстовая часть раздела дополнена технической информацией по зарядной станции для электромобилей.

Системы водоснабжения и водоотведения

Предусмотрено устройство двух пожарных резервуаров.

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха

Проектом приняты поквартирные газовые котлы. Требуемый расход газа – 160 м³/час. Согласно письму ООО «Газпром газораспределение Архангельск», имеется возможность обеспечения проектируемого объекта с максимальным расходом газа – 160 м³/ч (приложение Н к разделу ПЗ).

В текстовую часть внесены сведения о типе нагревательных приборов в помещениях электрощитовой, водомерного узла – конвекторы электрические.

Отопление лестничных клеток не предусмотрено согласно пункту 6.2.8 СП 60.13330.2020.

Расчетные тепловые нагрузки в разделе ПЗ приведены в соответствии с разделом ИОС.

Раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»

Представлено письмо от 09.12.2024 № 2493 администрации МО «Урдомское» об отсутствии СЗЗ в границах проектируемого объекта.

Расчет отходов выполнен на 157 человек, предусмотрено 3 контейнера. Расчет КГО откорректирован, принят как 5 % от отходов ТКО. Размещение контейнеров и расстояние от контейнерной площадки до проектируемых площадок и проектируемого жилого дома отражено на ПЗУ.ГЧ-2, расстояние достаточно в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21.

Санитарные разрывы от проектируемых автостоянок до проектируемого здания и проектируемых площадок отражены на ПЗУ.ГЧ-2, достаточны, соответствуют таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Представлено письмо администрации МО «Урдомское» от 04.06.2024 № 1090 о проточности канав с предоставлением схемы впадения канав в ручей Безымянный.

Раздел ПЗУ, ИОС, пункты 25, 30 ПЗП дополнены рекомендацией: «Проектное решение по количеству и высоте (степени очистки) фильтропатронов подлежит уточнению на стадии ПД».

	<p>Разделы ПЗУ, ИОС, ООС, пункты 25, 30 ПЗП дополнены рекомендацией: «На стадии ПД уточнить высоту и расположение источников загрязнения атмосферы (ИЗА) относительно конька крыши. Уточнить розу ветров для уточнения расположения детских и спортивных площадок относительно ИЗА. По проектируемому котельному оборудованию представить декларацию соответствия, сертификат соответствия. На стадии ПД произвести расчеты рассеивания выбросов и оценки воздействия загрязняющих веществ, также произвести оценку уровня шума».</p> <p>Представлено письмо администрации МО «Урдомское» от 20.11.2024 № 2330 о выполненном демонтаже опор освещения.</p> <p>Раздел «Проект задания на проектирование»</p> <p>Раздел приведен в соответствие с откорректированной документацией.</p> <p>Форма проекта задания на проектирование принята согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 1.03.2018 № 125/пр.</p> <p>Проект задания на проектирование согласован 05.12.2024 Главой МО «Урдомское» Якимовым С.И.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.</p> <p>На стадии разработки проектной документации (далее – ПД) уточнить тип и мощность зарядной станции для электротранспорта на 2 машино-места и расчетную нагрузку здания.</p> <p>Получить новые технические условия (далее – ТУ) при подключении зарядной станции от ВРУ дома при превышении расчетной нагрузки здания более максимальной заявленной мощности.</p> <p>Рекомендуется электроснабжение зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта предусмотреть независимо от жилого дома по отдельным питающим линиям по представленным ТУ сетевой организации по ТУ сетевой организации.</p> <p>На стадии разработки ПД проект электроснабжения электроустановки Заявителя в части обеспечения учета электроэнергии согласовать с гарантирующим поставщиком. Предусмотреть технические решения по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.</p> <p>На стадии разработки ПД уточнить решения по очистке ливневой канализации.</p> <p>При разработке ПД получить ТУ ООО «Газпром газораспределение Архангельск» о точке подключения, паспорт газа, выполнить расчет на прочность полиэтиленового газопровода, представить сертификаты соответствия РФ на оборудование и материалы.</p> <p>При разработке ПД предусмотреть мероприятия по предотвращению образования наледи на ступенях лестничных маршей и площадок неотапливаемых лестничных клеток.</p> <p>На стадии разработки ПД уточнить высоту и расположение источников</p>

	загрязнения атмосферы (ИЗА) относительно конька крыши. Уточнить розу ветров для уточнения расположения детских и спортивных площадок относительно ИЗА. По проектируемому котельному оборудованию представить декларацию соответствия, сертификат соответствия. На стадии разработки ПД произвести расчеты рассеивания выбросов и оценки воздействия загрязняющих веществ, также произвести оценку уровня шума. На стадии разработки ПД уточнить проектное решение по количеству и высоте (степени очистки) фильтр-патронов.
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Под строительство жилого дома выделен земельный участок с кадастровым номером 29:09:010102:1501 площадью 22750,0 м², расположенный по ул. Калинина в рп. Урдома Ленского района Архангельской области.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж2).</p> <p>Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p> <p>Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объектов капитального строительства согласно градостроительному плану.</p> <p>Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.</p> <p>Участок свободен от застройки.</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой.</p> <p>Участок строительства обеспечен подъездными путями.</p> <p>На участке запроектированы автостоянки для хранения машин жильцов дома в количестве 25 машино-мест, в том числе 3 машино-места для МГН и 2 машино-места для электромобилей с установкой зарядного устройства.</p> <p>Предусмотрены места для размещения площадки для игр детей, площадки отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой, площадки для хозяйственных нужд (сушки белья), площадки для мусороконтейнеров.</p> <p>Предусмотрено озеленение участка газоном, посадкой кустарников.</p> <p>Запроектирован пожарный проезд, установка двух пожарных резервуаров.</p> <p>Частично благоустройство расположено за границами земельного участка.</p> <p>Отвод поверхностных вод с твердых покрытий проезда и стоянки для автомашин предусмотрен в проектируемые дождеприемные колодца, отвод воды в существующую сеть водоотводных канав.</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>Откорректирован расчет количества парковок по общей площади квартир.</p> <p>Принято количество машино-мест для МГН не менее 10 % от общего числа машино-мест.</p> <p>Предусмотрено 2 машино-места для электромобилей.</p> <p>Выполнен перерасчет количества жильцов.</p>

	<p>Указано расположение проектируемых пожарных резервуаров.</p> <p>В раздел ПЗУ добавлено Приложение А – «Карта существующего и планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения в отношении рабочего поселка Урдома», отражено расположение охранных зон, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.</p> <p>В разделе ПЗУ.ГЧ-2 указана охранный зона ПРГ, КТП, охранный зона газопровода высокого давления 2 категории. В приложение В раздела ПЗУ добавлена схема расположения КНС (расстояние до участка 161 м), СЗЗ КНС – 20 м согласно письму от 09.12.2024 № 2489 (приложение АК к разделу ПЗ).</p> <p>Представлено письмо администрации от 05.12.2024 № 2455 об отсутствии выявленных ОКН.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Размещение объекта капитального строительства на выбранном земельном участке оптимально. Площадь участка, выделенного под строительства, достаточно для размещения, но недостаточно для благоустройства. Частично благоустройство выполнено за пределами участка, представлено согласование Главой МО «Урдомское» Якимовым С.И. от 03.12.2024.</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>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Архитектура зданий – стандартная. Архитектурно-планировочные решения и выбор этажности многоквартирных жилых домов обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья и 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/совмещенные санитарные узлы, ванные комнаты. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,5 м.</p> <p>Площадь жилых комнат составляет 8,6 – 27,2 м², кухня – 8,1-10,1 м².</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>
Выводы экспертной организации	<p>Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.</p>
<p>16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта</p>	

<p>капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив цены строительства для объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства - с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Сметный расчет стоимости строительства объекта «Многоквартирный жилой дом по ул. Калинина, д.23, в рп. Урдома Ленского района Архангельской области» выполнен по укрупненным показателям составлен в ценах по состоянию на 2024 год.</p> <p>Период реализации объекта: июль 2025 года – сентябрь 2026 года, продолжительностью 15 месяцев.</p> <p>Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на сентябрь 2026 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>Сметные расчеты выполнены с применением: укрупненных нормативов цены строительства УНЦС – 2024, утвержденных приказом Минстроя России.</p> <p>Расчет выполнен в соответствии с приказом Минстроя России от 29.05.2019 № 314/пр (ред. от 07.08.2023) «Об утверждении Методики разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядка их утверждения».</p> <p>Дополнительно в расчет включены затраты на технологическое присоединение к электрическим сетям (договор № АРХ-02250-Э-К/23) – 6 685 637,53 руб. (с учетом НДС) и подключение газопровода (письмо ООО «Газпром газораспределение Архангельск» от 04.07.2024) – 50 000 руб. (с учетом НДС), монтаж зарядной установки.</p> <p>Сметная стоимость работ по укрупненным показателям с учетом начала строительства в июле 2025 г. и окончания строительства в сентябре 2026 г.</p> <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Многоквартирный жилой дом по ул. Калинина, д. 23, в рп. Урдома Ленского района Архангельской области» по укрупненным показателям по состоянию на 3 квартал 2026 года составила – 376312,72 тыс. руб.</p> <p>Предполагаемая стоимость строительства объекта определена на основании данных, представленных заказчиком в лице Главы МО «Урдомское» (согласование обоснования инвестиций) и составляет 316214,965 тыс.руб.</p> <p>Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.</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,</p>	<p>Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального</p>

содержащаяся в обосновании инвестиций	назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам. Интерьеры в проекте не разрабатываются.
Выводы экспертной организации	Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.
18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план от 20.02.2023 № RU29516104-01-2023 земельного участка с кадастровым номером 29:09:010102:1501 площадью 22750 м², подготовленный администрацией МО «Урдомское».</p> <p>Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ООО «ГеоНед» в 2023 году (2023-ИГИ).</p> <p>Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «ГеоНед» в 2024 году (23.118-ИГДИ).</p> <p>Условия типового договора от 23.08.2023 № АРХ-02250-Э-К/23 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям, выданные ПАО «Россети Северо-Запад».</p> <p>Предварительные технические условия для присоединения к электрическим сетям от 11.05.2023 № ПТУ-1/2022, выданные АО «АрхоблЭнерго».</p> <p>Технические условия Северного филиала ООО «Газпром энерго» № 49-24ВС/СевФ от 04.04.2024 на проектирование системы водоснабжения.</p> <p>Технические условия Северного филиала ООО «Газпром энерго» № 48-24ВО/СевФ от 04.04.2024 на проектирование системы водоотведения.</p> <p>Информационное письмо администрации МО «Урдомское» от 17.04.2023 № 666, подписанное Главой МО «Урдомское» Якимовым С.И., об отсутствии ливневой канализации (приложена схема имеющихся водоотводных канав), отсутствии радификации, с согласованием телефонизации объекта посредством мобильной связи.</p> <p>Информационное письмо ООО «Газпром газораспределение Архангельск» от 04.07.2024 № ИП-1903/3114 о технической возможности подключения объекта от участка газопровода низкого давления, подписанное Пановым И.С.</p> <p>Письмо ПАО «Ростелеком» от 11.04.2023 № 01/05/44237/23 об отказе подключения к сетям радификации.</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 15 мес. <u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u> <i>Раздел «Проект организации строительства»</i> Откорректирован расчет продолжительности строительства, документация дополнена сведениями о демонтаже опор силами Урдомского ЛПУ МГ.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.
20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство (если обоснование инвестиций предусматривает использование такой проектной документации), или обоснованности решения о невозможности или нецелесообразности применения типовой проектной документации	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки документации с соблюдением требований по минимальным площадям квартир, предоставляемых по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.
Выводы экспертной организации	Представлено обоснование решения о невозможности применения типовой проектной документации ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство.
21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.
Выводы экспертной организации	Оптимизация основных (принципиальных) решений, возможная стадии разработки проектной документации.
22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Технологическое оборудование в проекте не применяется.

Выводы экспертной организации	Технологическое оборудование в проекте не применяется. Предмет оценки отсутствует.
23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Строительные материалы и конструкции предусмотрены традиционными в практике строительства. 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 – 15,0 мес. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Сокращение сроков строительства жилого дома 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	Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования, в том числе в части уточнения затрат на технологические присоединения объекта к инженерным сетям.

IV. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.

На стадии разработки проектной документации (далее – ПД) уточнить тип и мощность зарядной станции для электротранспорта на 2 машино-места и расчетную нагрузку здания.

Получить новые технические условия (далее – ТУ) при подключении зарядной станции от ВРУ дома при превышении расчетной нагрузки здания более максимальной заявленной мощности.

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

На стадии разработки ПД проект электроснабжения электроустановки Заявителя в части обеспечения учета электроэнергии согласовать с гарантирующим поставщиком. Предусмотреть технические решения по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подключение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.

На стадии разработки ПД уточнить решения по очистке ливневой канализации.

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

При разработке ПД предусмотреть мероприятия по предотвращению образования наледи на ступенях лестничных маршей и площадок неотапливаемых лестничных клеток.

На стадии разработки ПД уточнить высоту и расположение источников загрязнения атмосферы (ИЗА) относительно конька крыши. Уточнить розу ветров для уточнения расположения детских и спортивных площадок относительно ИЗА. По проектируемому котельному оборудованию представить декларацию соответствия, сертификат соответствия. На стадии разработки ПД произвести расчеты рассеивания выбросов и оценки воздействия загрязняющих веществ, также произвести оценку уровня шума.

На стадии разработки ПД уточнить проектное решение по количеству и высоте (степени очистки) фильтр-патронов.

Размещение объекта капитального строительства на выбранном земельном участке оптимально. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточно для размещения, но недостаточно для благоустройства. Частично благоустройство выполнено за пределами участка, представлено согласование Главой МО «Урдомское» Якимовым С.И. от 03.12.2024.

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.

Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.

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

Оптимизация основных (принципиальных) решений, возможная стадии разработки проектной документации.

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

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 поступления документации на экспертизу, 09.10.2024.

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

С.А. Детков

«10» декабря 2024 г.



**Документ подписан электронной
подписью на Единой цифровой
платформе экспертизы**

Сертификат: 8b922a72fc49406d5ab827fa47988762
Владелец: Детков Семён Андреевич
Действителен с 05-12-2024 по 28-02-2026
Дата подписания: 10-12-2024 16:05:47