

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ, РАСПОЛОЖЕННЫЙ НА ЗЕМЕЛЬНОЙ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 29:27:060415, ПО АДРЕСУ: АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ОНЕГА, ПЕРЕУЛОК ЯГОДНЫЙ, ОБЪЕКТ 6

I. Общие сведения об инвестиционном проекте.

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «Проектная мастерская «АКСИОМА».

Почтовый адрес: 163069, Архангельская область, г. Архангельск, ул. Попова, д. 16, офис 1.

Застройщик

Муниципальное казенное учреждение «Управление по инфраструктурному развитию, строительству и архитектуре администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район».

Почтовый адрес: 164840, Архангельская область, г. Онега, ул. Шаревского, д. 6.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельной участке с кадастровым номером 29:27:060415, по адресу: Архангельская область, г. Онега, переулок Ягодный, объект 6.

Вид работ – строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участка по ГПЗУ	□ 14383,00 м ² .
Площадь застройки	– 1987,07 м ² .
Этажность здания	– 9 этажа.
Количество этажей	– 9,10 этажей.
Строительный объем здания	□ 48591,51 м ² ;
в том числе ниже отм. 0,000	– 127,41 м ² .
Общая площадь здания	– 15138,01 м ² .
Общая площадь квартир	– 10952,48 м ² .
Площадь квартир	– 10268,39 м ² .
Количество квартир	– 189 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 9 шт.;
двухкомнатных	– 104 шт.;
трехкомнатных	– 70 шт.;
четырекомнатных	– 4 шт.;
пятикомнатных	– 2 шт.
Расчетная суммарная электрическая нагрузка по вводам в нормальном режиме энергосистемы	– 299,37 кВт.
Расчетная электрическая нагрузка, приведенная к шинам ТП-10/0,4 кВ	– 274,15 кВт.
Расчетный расход воды	– 95,52 м ³ /сут.
Расчетный расход стоков	– 95,52 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 1114,40 кВт;
в том числе на горячее водоснабжение	– 460,40 кВт.

Продолжительность строительства	– 17 мес.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 997 999,591 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 1 515 333,39 тыс. руб.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Техническое задание (приложение № 1 к Договору без номера от 03.10.2023) 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 «Многоквартирные жилые дома, расположенные в границах кадастрового квартала 29:26:060415, по адресу: Архангельская область, г. Онега, переулок Ягодный, объект 5, объект 6», подписанное начальником МКУ «Управление по инфраструктурному развитию, строительству и архитектуре» администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район» Некрасовым М.Л. и директором ООО ПМ «АКСИОМА» Дуниковым К.В.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Муниципальное образование «Онежский муниципальный район».

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

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

7. Основания для проведения ТЦАОИ:

– заявление от 30.10.2024 вход. № 1236 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 «Аксиома» Дуниковым К.В.;

– договор от 11.11.2024 № 0331/127124-24 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Федосеевой М.В. и директором ООО «Аксиома» Дуниковым К.В.;

– письмо от 24.12.2024 вход. № 1479 о продлении сроков оказания услуг по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанное директором ООО ПМ «Аксиома» Дуниковым К.В.

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 требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства;
- проект задания на проектирование.

8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:

Не определен.

9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:

Собственные средства не используются.

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

Договор без номера от 03.10.2023 на выполнение работ по разработке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства: «Многokвартирные жилые дома, расположенные в границах кадастрового квартала 29:26:060415, по адресу: Архангельская область, г. Онега, переулок Ягодный, объект 5, объект 6», подписанный начальником МКУ «Управление по инфраструктурному развитию, строительству и архитектуре» администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район» Некрасовым М.Л. и директором ООО «ПМ «АКСИОМА» Дуниковым К.В.

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 19 ноября по 04 декабря 2024 года.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

III. Результаты ТЦАОИ.

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 – девятиэтажный, трехсекционный, прямоугольной формы в плане, с техническим подпольем и подвалом, расположенным под частью здания. Максимальные размеры в осях – 124,030×13,790 м. Высота типового этажа – 3,0 м.

	<p>В техническом подполье расположено помещение для прокладки коммуникаций.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,80 м.</p> <p>В подвальном этаже в осях 22-24 расположены помещения теплового и водомерного узла, в осях 19-20 - комната уборочного инвентаря.</p> <p>Высота подвального этажа, предназначенных для расположения инженерного оборудования и комнаты уборочного инвентаря – 2,66 м.</p> <p>Предусмотрено 2 эвакуационных выхода из подвального этажа и техподполья непосредственно наружу.</p> <p>Конструктивная система здания – стеновая, с железобетонным каркасом, состоящим из железобетонных стен, безригельных плоских монолитных перекрытий и стен лестничных клеток (ядра жесткости). Прочность и устойчивость здания обеспечивается совместной работой стен, связанных жесткими дисками перекрытий.</p> <p>Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.</p> <p>Стены технического подполья, подвала – монолитные железобетонные толщиной 200, 250 мм из бетона класса В30.</p> <p>Наружные стены здания – многослойные несущие монолитные железобетонные и ненесущие из газосиликатных блоков, поэтажно опирающиеся на перекрытия. В наружных стенах предусмотрен минераловатный утеплитель и облицовка вентилируемым навесным фасадом.</p> <p>Наружные несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 250 мм из бетона класса В30.</p> <p>Наружные ненесущие стены – из газобетонных блоков по ГОСТ 31360-2007 толщиной 200 мм.</p> <p>Межквартирные перегородки – из газобетонных блоков толщиной 250 мм по ГОСТ 31360-2007 толщиной 250 мм на клеевом растворе.</p> <p>Межкомнатные перегородки – из плит силикатных перегородочных полнотелых толщиной 70 мм по ГОСТ 379-2015.</p> <p>Плиты перекрытия, плиты покрытия – монолитные железобетонные безригельные плиты из бетона В30 толщиной 220 мм. По периметру плит перекрытий предусмотрены термовкладыши из экструдированного пенополистирола.</p> <p>Несущие стены лестничной клетки, шахты лифта, лифтового холла – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона В30.</p> <p>Лестницы, площадки лестничной клетки – монолитные железобетонные из бетона класса В30.</p> <p>Крыша – плоская, совмещенная, с системой внутреннего водостока.</p> <p>Покрытие кровли – из кровельных наплавливаемых двухслойных материалов.</p> <p>Утепление цокольного перекрытия и покрытия предусмотрено плитами экструдированного пенополистирола.</p> <p>Окна – из ПВХ профилей.</p> <p>Двери – деревянные, металлические и противопожарные.</p> <p>Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления и вентиляции, связи.</p> <p>На период строительства объекта предусмотрены временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой. Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусмотрено с предприятий стройиндустрии.</p> <p>Степень огнестойкости – II.</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.</p>
--	--

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.
 Эвакуация из каждой секции осуществляется по лестничной клетке типа Л1.
 На каждом этаже на площадках лестничных клеток запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН.
 Выход на кровлю – через противопожарные двери по лестничным маршам.
 Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствует принятой степени огнестойкости здания.
 Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома.
 Предусмотрено наружное пожаротушение от двух проектируемых пожарных гидрантов.
 Помещение электрощитовой расположено на первом этаже жилого дома в пристройке вблизи входной группы в осях 13-14.
 Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В.

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

Раздел «Пояснительная записка»

Откорректированы ТЭПы в соответствии с внесенными изменениями.
 Представлена согласованная 12.01.2025 Управлением по инфраструктурному развитию и ЖКХ квартирограмма.
 Представлено письмо администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район» от 16.01.2025 № 11-06/35, подписанное начальником отдела опеки и попечительства Тарбенковой Ю.К., с согласованием квартир детям-сиротам.

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

Представлены сведения о гидрогеологических, метеорологических, климатических, топографических условиях земельного участка.
 Представлены сведения о шахтах вентиляции.
 На планах указано расположение пожаробезопасных зон.
 Предусмотрена установку систем ОЗДС.
 На планах указаны квартиры для детей-сирот.

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

Система электроснабжения

Представлены ТУ для присоединения к электрической сети ПАО «Россети Северо-Запад» № АРХ-01806-ЭП/24-0011 от 23.07.2024 (300 кВт по 2 категории надежности электроснабжения).
 Откорректирован вид документа, подтверждающего возможность технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Северо-Запад» (технические условия). Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями о максимальной разрешенной мощности по ТУ.
 Представлено компенсационное соглашение (денежная форма) № ОЗУ-АРХ-00072-П/23 от 12.12.2023 ПАО «Россети Северо-Запад» на вынос электросетевого объекта ВЛ 10-116-11 «фидер №3» от ПС № 116 110/10 кВ «Онега».
 Исключено размещение электрощитового помещения смежно с жилой комнатой квартиры. Электрощитовая предусмотрена в средней секции в осях

	<p>13-14.</p> <p>Раздел дополнен сведениями об установке индивидуального прибора коммерческого учета электрической энергии для зарядных станций электротранспорта (прибор учета прямого включения марки ФОБОС1).</p> <p>В разделе ПЗ откорректирована и указана расчетная суммарная электрическая нагрузка по вводам в нормальном режиме энергосистемы 299,37 кВт.</p> <p>Откорректирован способ прокладки групповых сетей согласно принятой конструктивной системе здания.</p> <p><i>Системы водоснабжения и водоотведения</i></p> <p>Проект в части решений водоснабжения и водоотведения откорректирован по замечаниям экспертизы в полном объеме.</p> <p><i>Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети</i></p> <p>Текстовая часть дополнена информацией о выбранном варианте создания технической возможности подключения к системам теплоснабжения из предложенных ООО «Содействие» согласно письму № 71 от 19.07.2023.</p> <p>Уточнен расчетный срок службы трубопроводов тепловой сети – не менее 30 лет.</p> <p>Уточнены воздухообмены для ванных комнат и санузлов.</p> <p>Уточнен расход тепла на отопление и гвс.</p> <p><i>Сети связи</i></p> <p>Приведены в соответствие сведения по оснащению объекта GSM-Модемами и 4G маршрутизаторами, стационарными GSM-телефонами.</p> <p><i>Раздел «Перечень мероприятий по пожарной безопасности»</i></p> <p>Эвакуация из помещений предусмотрена по одной лестничной клетке типа Л1. Площадь квартир на этаже наибольшей секции дома не превышает нормативной. Предусмотрены аварийные выходы для квартир, расположенных выше 15 м.</p> <p>Двери лестничных клеток предусмотрены открывающимися по ходу эвакуации людей с этажа.</p> <p>На площадках лестничных клеток предусмотрены пожаробезопасные зоны для МГН.</p> <p><i>Раздел «Проект задания на проектирование»</i></p> <p>Форма раздела приведена в соответствие Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 1.03.2018 № 125/пр.</p> <p>Раздел согласован 15.01.2025 начальником Управления Шешиним О.Ю.</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 проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирного жилого дома средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подключение</p>

	<p>(интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.</p> <p>На стадии разработки проектной документации уточнить балансодержателя зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта, а также точки подключения к электрической сети (от электросетевых объектов сетевой организации или от электроустановки жилого дома). При подключении от электросетевых объектов сетевой организации получить ТУ на присоединение к электрической сети.</p> <p>На стадии разработки проектной документации уточнить тип ЛЭП 0,4 кВ проектируемой сети наружного освещения, а также возможность применения светильников наружного освещения на фасаде жилого для освещения проезда.</p> <p>На этапе разработки проектной документации по результатам выполнения инженерных изысканий в полном объеме уточнить решения по устройству дренажа.</p> <p>На стадии разработки проектной документации уточнить необходимость (или ее отсутствие) выполнения компенсационного озеленения письмом органа местного самоуправления.</p>
<p>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Под строительство жилого дома выделен земельный участок с кадастровым номером 29:27:060415:524 площадью 14383 м², расположенный по переулку Ягодному в г. Онега Архангельской области.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Территориальная зона земельного участка – зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4). Основной вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка.</p> <p>Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объекта капитального строительства согласно градостроительному плану.</p> <p>Средств на изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд не требуется.</p> <p>Изъятие земельных участков в дополнение к выделенному участку не требуется.</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Район строительства обеспечен инженерной инфраструктурой. Район строительства не обеспечен транспортной инфраструктурой, участок обеспечен подъездными путями. Представлено письмо Управления по инфраструктурному развитию и ЖКХ администрации Онежского муниципального округа Архангельской области от 16.01.2025 № 29, подписанное начальником Управления Шешиним О.Ю., о планируемых сроках реализации ремонта участков дорог по переулку Ягодному до начала строительства дома.</p> <p>До начала строительных работ предусмотрено выполнить вырубку кустарников, срезку почвенно-растительного грунта.</p> <p>На выделенном участке предусмотрено благоустройство территории с размещением площадок различного назначения.</p> <p>Благоустройством предусмотрены места для размещения площадки для игр детей, площадки для отдыха взрослых, спортивной площадки, хозяйственной</p>

	<p>площадки, площадки для мусорных контейнеров. Предусмотрено озеленение газоном, посадкой кустарников. За границами с северной стороны земельного участка предусмотрено устройство канавы. На участке запроектированы автостоянки на 82 машино-мест, в том числе 9 машино-мест для МГН и 5 машино-места для электромобилей.</p> <p>Часть благоустройства выходит за пределы отведенного земельного участка. Представлено письмо МКУ «Управление по инфраструктурному развитию и ЖКХ» администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район» от 16.01.2025 № 28, подписанное начальником Управления Шешиным О.Ю., о согласовании благоустройства за границами земельного участка.</p> <p>Отвод дождевых и талых вод с прилегающей территории предусмотрен в проектируемую закрытую сеть ливневой канализации, с последующим сбросом в существующую сеть канав.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Вдоль фасада с входами предусмотрен проезд шириной не менее 5,5 м. Предусмотрен отдельный заезд к жилому дому с переулка Ягодного.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Размещение объекта капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство выполнено за пределами участков. Представлено письмо МКУ «Управление по инфраструктурному развитию и ЖКХ» администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район» от 16.01.2025 № 28, подписанное начальником Управления Шешиным О.Ю., о согласовании благоустройства за границами земельного участка. Участок не обеспечен подъездными путями. Представлено письмо Управления по инфраструктурному развитию и ЖКХ администрации Онежского муниципального округа Архангельской области от 16.01.2025 № 29, подписанное начальником Управления Шешиным О.Ю., о планируемых сроках реализации ремонта участков дорог по переулку Ягодному до начала строительства дома.</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 и отделочные материалы являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях.</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p> <p>Набор помещений квартир включает в себя: прихожую (коридор), общие жилые комнаты, кухню, отдельные санитарные узлы. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,7 м.</p>

	<p>Площадь общих жилых комнат составляет 8,97-23,38 м², кухня – 8,01-14,8 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>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.</p>
<p>16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив цены строительства для объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства – с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельной участке с кадастровым номером 29:27:060415, по адресу: Архангельская область, г. Онега, переулок Ягодный, объект 6» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2024). Срок реализации объекта: сентябрь 2027 года – декабрь 2028 года.</p> <p>Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на декабрь 2028 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>В расчете стоимости строительства учтены следующие затраты на основе объектов-аналогов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устройство навесного вентилируемого фасада <p>В текущем уровне цен определены следующие затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подготовительные работы; - установка электростанции для автомобилей; - установка фильтр-патрона ФОПС. <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельной участке с кадастровым номером 29:27:060415, по адресу: Архангельская область, г. Онега, переулок Ягодный, объект 6» по укрупненным показателям по состоянию на 4 квартал 2028 года составила 1 515 333,39 тыс. руб. (с НДС 20 %).</p> <p>Предполагаемая стоимость строительства объекта по состоянию на 4 квартал 2024 года составляет 997 999 591,00 руб. Предельная стоимость согласована начальником управления по инфраструктурному развитию и жилищно-коммунальному хозяйству Администрации Онежского муниципального округа Архангельской области.</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.
17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Внутренняя отделка предусмотрена стандартная в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам. Интерьеры в проекте не разрабатываются.
Выводы экспертной организации	Сведения о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасадов, механизмов и оборудования в проекте не представлены.
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 05.06.2024 № RU-29520000-2024-0000000688 земельного участка с кадастровым номером 29:27:060415:524 площадью 14383 м².</p> <p>Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации обоснования инвестиций, подготовленный ООО «Мостсервис» в 2023 году (258.23.МС-ИГИ).</p> <p>Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации обоснования инвестиций, подготовленный ООО «Мостсервис» в 2023 году (шифр 258.23.МС-ИГДИ).</p> <p>Технические условия для присоединения к электрическим сетям от 23.07.2024 № АРХ-01806-Э-П/24-001, выданные ПАО «Россети Северо-Запад».</p> <p>Письмо от 12.12.2023 №МР2/1-3/10-45/3460 производственного отделения «Плесецкие электрические сети» Архангельского филиала ПАО «Россети Северо-Запад» о соглашении о компенсации № ОЗУ-АРХ-00072-П/23 переустройства объектов электросетевого хозяйства ПАО «Россети Северозапад».</p> <p>Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения без номера от 10.12.2024, выданные ООО «Онега-ВК».</p> <p>Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения без номера от 10.12.2024, выданные ООО «Онега-ВК».</p> <p>Письмо администрации муниципального образования «Онежский</p>

	<p>муниципальный район» от 06.12.2024 № 01.11/6280, подписанное заместителем Главы администрации Шешиным О.Ю., об отсутствии централизованной ливневой системы водоотведения.</p> <p>Технические условия на подключение системы отопления и ГВС без номера от 25.07.2024, выданные ООО «Содействие».</p> <p>Письмо без даты ПАО «Ростелеком» рег. № 01/05/98884/24, подписанное ведущим инженером направления технических условий и согласований Северо-Запад Управления технических условия и согласований проектов на инженерных сетях Центра технического учета Департамента технического учета Корпоративного центра ПАО Ростелеком» Мироновой Ю.П., об отказе подключения к сетям радиодификации.</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	<p>Продолжительность строительства жилого дома составит 17 мес.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Откорректированы расчеты прожекторов и потребности в электроэнергии; состав работ подготовительного периода приведен в соответствие проектным решениям; документация дополнена сведениями об учете проектируемой подъездной дороги в проекте «Ремонт участков автомобильных дорог в микрорайоне Дальний в г. Онега».</p>
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 повторного использования ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации повторного использования проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство. Обоснование принято.

21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объемно-планировочные решения многоквартирного жилого дома обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья. Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.
Выводы экспертной организации	Оптимизация основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений возможна на 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 – 17 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,	Возможность сокращения стоимости строительства в представленной

содержащаяся в обосновании инвестиций	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 ТЦАОИ.

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 проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирного жилого дома средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.

На стадии разработки проектной документации уточнить

балансодержателя зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта, а также точки подключения к электрической сети (от электросетевых объектов сетевой организации или от электроустановки жилого дома). При подключении от электросетевых объектов сетевой организации получить ТУ на присоединение к электрической сети.

На стадии разработки проектной документации уточнить тип ЛЭП 0,4 кВ проектируемой сети наружного освещения, а также возможность применения светильников наружного освещения на фасаде жилого для освещения проезда.

На этапе разработки проектной документации по результатам выполнения инженерных изысканий в полном объеме уточнить решения по устройству дренажа.

Размещение объекта капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство выполнено за пределами участков. Представлено письмо МКУ «Управление по инфраструктурному развитию и ЖКХ» администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район» от 16.01.2025 № 28, подписанное начальником Управления Шешиным О.Ю., о согласовании благоустройства за границами земельного участка. Участок не обеспечен подъездными путями. Представлено письмо Управления по инфраструктурному развитию и ЖКХ администрации Онежского муниципального округа Архангельской области от 16.01.2025 № 29, подписанное начальником Управления Шешиным О.Ю., о планируемых сроках реализации ремонта участков дорог по переулку Ягодному до начала строительства дома.

Основные архитектурно-художественные, технологические, 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) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений возможна на стадии разработки проектной документации.

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

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 05.06.2024.

Исполняющий обязанности директора
ГАУ АО «Управление
государственной экспертизы»

С.А. Детков

«17» января 2025 г.



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

Сертификат: 8b922a72fc49406d5ab827fa47988762
Владелец: Детков Семён Андреевич
Действителен с 05-12-2024 по 28-02-2026
Дата подписания: 17-01-2025 16:45:13