

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	– 1015,0 м ² .
Этажность здания	– 4 этажа.
Количество этажей	– 5 этажей.
Строительный объем здания	□ 12852,31 м ³ ,
в том числе ниже отм. 0,000	– 102,28 м ³ .
Общая площадь здания	– 2310,62 м ² .
Полезная площадь здания	– 2039,18 м ² .
Расчетная площадь здания	– 1677,16 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 99,5 кВт.
Расчетный расход воды	□ 1,548 м ³ /сут.
Расчетный расход водоотведения	– 1,548 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 0,284 Гкал/ч.
Продолжительность строительства	– 10 мес.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 290 000,00 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 304 279,06 тыс. руб.

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 от 27.02.2025 вход. № 155 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 от 27.02.2025 № 0036/140315-25 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 от 02.04.2025 вход. № 245 о продлении сроков оказания услуг по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанное директором ООО «КотласПромПроект» Смольниковой Ю.А.

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 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:

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 24.02.2025, выданная ООО «КотласПромПроект», на представление интересов МБОУ «Яренская СШ», подписанная директором МБОУ «Яренская СШ» Суздальевой 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 28 февраля по 15 марта 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	Уровень ответственности здания – нормальный. Здание дополнительного корпуса школы – разновысотное, сложной формы в плане, с техническим подпольем и подвальным этажом, расположенным под частью здания, с холодным чердаком. Максимальные размеры в осях – 36,00×31,22 м. Высотная отметка в коньке – плюс 16,430. Высота этажа здания – 3,60 м. Высота технического подполья – 1,80 м. Высота подвальных помещений – 2,30 м. Предусмотрен один эвакуационный выход из подвальных помещений непосредственно наружу. Предусмотрен один аварийный выход из технического подполья непосредственно наружу. На чердаке предусмотрено помещение вытяжной вентиляционной камеры.

	Конструктивная система здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытий. Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком. Стены технического подполья – из сборных бетонных блоков 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/F35/1,8 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М100; – вентиляционный воздушный зазор; – минераловатный утеплитель; – внутренний несущий слой толщиной 380 мм из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/F25/1,8 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М100. Внутренние стены – из рядового силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу-М150/F25/1,8 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М75 толщиной 380 мм. Перегородки: – толщиной 120 мм из силикатного утолщенного рядового пустотелого кирпича СУРПу-М150/F35/1,6 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. Перекрышки – 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. <u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u> Раздел «Основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения», раздел «Технологические решения» Уточнена расчетная и полезная площади здания. Уточнено количество посадочных мест в обеденном зале. Указаны сведения об устройстве шумоизолирующих мероприятиях для конструкций, ограждающих электрощитовую и кабинет музыки. Откорректированы расчеты инсоляции и коэффициента естественного освещения. Предусмотрена комната уборочного инвентаря при медицинском кабинете. Раздел «Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения» В документации обоснования инвестиций откорректировано расположение деформационного шва. Раздел «Сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технологического обеспечения и об инженерно-технических решениях» Система теплоснабжения Обновлены технические условия на подключение к тепловым сетям. В разделах ИОС и ПЗ откорректированы сведения о тепловых нагрузках на отопление и вентиляцию. Сети связи Откорректированы сведения по наружной сети и установке проектируемого ККС. Раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» Представлено письмо от администрации Ленского муниципального района от 27.01.2025 № 499, о тепловой мощности котельной расположенной на з.у. с к.н. 29:09:080117:103, тепловая мощность составляет 2,5 Гкал/час. Уточнен расчет достаточности количества мусорных контейнеров на период эксплуатации объекта. Представлено письмо от администрации Ленского муниципального района от 20.03.2025 № 2059 о том, что здания, строения, сооружения и площадки благоустройства объекта не попадают в нормативную СЗЗ газовой котельной № 1. Проект СЗЗ не разрабатывался, принята нормативная СЗЗ 100 м. Затраты по демонтажу, вывозу и утилизации отходов, образующихся от демонтажа здания начальной школы, подтверждены расчетами от фактически образующейся массы отходов, указанной в ПОД. Вывоз строительных отходов заложен в сметах. Захоронение отходов массой 250 т учтено.
Выводы экспертной организации	Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, 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 и выполнения инженерно-экологических изысканий выполнить замеры электромагнитного излучения (ЭМИ) по границе земельного участка, в границах проектируемого здания школы и детских, спортивных площадок, подтвердить отсутствие воздействия.
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	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. Земельные участки расположены 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, расположенный в территориальной зоне «Благоустройство территории» с видами разрешенного использования, не допускающими строительство объекта капитального строительства. Представлено письмо министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 22.11.2024 № 201/5019, подписанное заместителем министра – начальником управления архитектуры и градостроительства Строгановой С.Ю., с рекомендациями об учете предложений при подготовке проектов о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО «Сафроновское» Ленского муниципального района Архангельской области путем отнесения предлагаемой комиссией территории к функциональной и территориальной зоне специализированной общественной застройки. Категория участков – земли населенных пунктов. Участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории «ВЛ-10кВ «Водозабор». Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют. Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено. 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. На земельном участке расположено существующее здание школы, подлежащее демонтажу согласно Постановлению администрации Ленского муниципального района Архангельской области от 07.02.2025 № 44. Предусмотрены затраты на вырубку существующих деревьев и кустарников, вынос ВЛ-10кВ, снятие почвенно-растительного грунта. Район строительства обеспечен инженерной инфраструктурой и подъездными путями.

	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. <u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u> Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» Представлены письмо министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 22.11.2024 № 201/5019, подписанным заместителем министра – начальником управления архитектуры и градостроительства Строгановой С.Ю., с рекомендациями об учете предложений при подготовке проектов о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО «Сафроновское» Ленского муниципального района Архангельской области путем отнесения предлагаемой комиссией территории к функциональной и территориальной зоне специализированной общественной застройки; письмо администрации муниципального образования «Ленский муниципальный район» Архангельской области от 17.12.2024 № 8286, подписанное заместителем Главы администрации МО «Ленский муниципальный район» по вопросам экономики и инфраструктурного развития Чукичевой И.Е., о проведении работ по объединению земельных участков с кадастровыми номерами 29:09:080112:5, 29:09:080112:238 и 29:09:080112:239; письмо министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 17.04.2025 № 201/1425, подписанное заместителем министра – начальником управления архитектуры и градостроительства Строгановой С.Ю., со сведениями о планируемой подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки МО «Сафроновское» Ленского муниципального района Архангельской области в III квартале 2025 года, согласно распоряжению министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 18 апреля 2024 г. № 60-р.
Выводы экспертной организации	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. Для строительства дополнительного корпуса школы предусмотрено объединение земельных участков с кадастровыми номерами 29:09:080112:5, 29:09:080112:238 и 29:09:080112:239 в один земельный участок. Объединение земельных участков возможно после отнесения земельного участка с кадастровым номером 29:09:080112:239 к функциональной и территориальной зоне специализированной общественной застройки и внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО «Сафроновское» Ленского муниципального района Архангельской области, что подтверждено письмом министерства

	строительства и архитектуры Архангельской области от 22.11.2024 № 201/5019, подписанным заместителем министра – начальником управления архитектуры и градостроительства Строгановой С.Ю., письмом администрации муниципального образования «Ленский муниципальный район» Архангельской области от 17.12.2024 № 8286, подписанным заместителем Главы администрации МО «Ленский муниципальный район» по вопросам экономики и инфраструктурного развития Чукичевой И.Е. Представлено письмо министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 17.04.2025 № 201/1425, подписанное заместителем министра – начальником управления архитектуры и градостроительства Строгановой С.Ю., со сведениями о планируемой подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки МО «Сафроновское» Ленского муниципального района Архангельской области в III квартале 2025 года, согласно распоряжению министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 18 апреля 2024 г. № 60-р.
15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных и отделочных материалов с учетом основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	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. Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет). В учебном корпусе предусмотрено размещение: – 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; – на втором этаже: кабинеты русского языка, литературы, математики, спортивный зал с раздевальными и инвентарной, коридоры, рекреации, санузлы для учащихся и преподавателей, комната уборочного инвентаря; – 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.
Выводы экспертной организации	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 отвечают современному развитию строительных технологий.
16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив цены строительства для объекта капитального строительства, аналогичного по	

назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства - с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	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). Для составления расчета на строительство по укрупненным показателям приняты следующие сборники и каталоги сметных нормативов: – укрупненные нормативы цены строительства НЦС-2024; – методика разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядок их утверждения, утвержденная Министерством строительства и ЖКХ от 29.05.2019 № 314/пр. Период реализации объекта: январь 2026 года – октябрь 2026 года, продолжительностью 10 месяцев. Для расчета стоимости строительства на дату окончания производства работ применены индексы фактической инфляции, рассчитанные по данным Росстата РФ для Архангельской области (кроме Ненецкого автономного округа), а также прогнозный индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года. Индексы фактической и прогнозной инфляции согласованы Заказчиком. Стоимость работ, отсутствующих в сборниках НЦС, определена следующим образом: стоимость работ по устройству зарядной станции на парковке, а также затрат по демонтажу существующего деревянного здания начальной школы рассчитана ресурсно-индексным методом в ценах по состоянию на 1 квартал 2025 года с использованием сметных норм, сметных цен строительных ресурсов в базисном уровне цен и одновременным применением информации о сметных ценах, размещенной в ФГИС ЦС, а также индексов изменения сметной стоимости к группам однородных строительных ресурсов и отдельных видов прочих работ и затрат в базисном уровне цен. При разработке сметной документации применена федеральная сметно-нормативная база ФСНБ-2022, утвержденная приказом Минстроя России от 30.12.2021 № 1046/пр, с изменениями 1-13, с пересчетом в прогнозный уровень цен на октябрь 2026 года с применением индекса-дефлятора по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года. В текущем уровне цен определены следующие затраты: – технологическое присоединение к электрическим сетям (договор ПАО «Россети Северо-Запад» № АРХ-01808-Э-К/24); – вынос ВЛ 0,4 кВ (соглашение о компенсации № КРП-АРХ-00016-К/24). 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 октябрь 2026 года составила 304279,05964 тыс. руб. Предполагаемая стоимость строительства объекта по состоянию на дату завершения строительства определена на основании письма администрации Ленского муниципального района Архангельской области от 03.04.2025 № 2440 и составила 290000,00 тыс. руб. Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.
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 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.
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	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». Неутвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории 29:09:080112 вновь образованного земельного участка площадью 1577 м². Неутвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории 29:09:080112:3У1 вновь образованного земельного участка площадью 324 м². Письмо министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 22.11.2024 № 201/5019, подписанным заместителем министра – начальником управления архитектуры и градостроительства Строгановой С.Ю., с рекомендациями об учете предложений при подготовке проектов о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО «Сафроновское» Ленского муниципального района

	Архангельской области путем отнесения предлагаемой комиссией территории к функциональной и территориальной зоне специализированной общественной застройки. Письмо администрации муниципального образования «Ленский муниципальный район» Архангельской области от 17.12.2024 № 8286, подписанное заместителем Главы администрации МО «Ленский муниципальный район» по вопросам экономики и инфраструктурного развития Чукичевой И.Е., о проведении работ по объединению земельных участков с кадастровыми номерами 29:09:080112:5, 29:09:080112:238 и 29:09:080112:23. Письмо министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 17.04.2025 № 201/1425, подписанное заместителем министра – начальником управления архитектуры и градостроительства Строгановой С.Ю., со сведениями о планируемой подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки МО «Сафроновское» Ленского муниципального района Архангельской области в III квартале 2025 года, согласно распоряжению министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 18 апреля 2024 г. № 60-р. Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям (24/113-ИГИ), выполненный ООО «ГеоНед» в 2024 году. Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям (24.113-ИГДИ), выполненный ООО «ГеоНед» в 2024 году. 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. Технические условия для присоединения к электрическим сетям от 18.07.2024 № АРХ-01808-Э-К/24-001, выданные ПАО «Россети Северо-Запад». Технические условия на присоединение к водопроводным сетям от 26.07.2024 № 176, выданные ООО «АРХОБЛВОД». Технические условия на присоединения к канализационным сетям от 26.07.2024 № 177, выданные ООО «АРХОБЛВОД». 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. Технические условия № 1 от 12.02.2025 на подключение к тепловым сетям, выданные ООО «Архангельскгазтеплосервис». Технические условия от 25.11.2024 № 01/17/27619/24 на подключение
--	---

	(технологическое присоединение) к сетям электросвязи, выданные ПАО «Ростелеком». 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.
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации. После объединения земельных участков с кадастровыми номерами 29:09:080112:5, 29:09:080112:238 и 29:09:080112:239, представить ГПЗУ на единый участок.
19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Продолжительность строительства здания – 10 мес. <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; документация дополнена сведениями о затратах на демонтаж, вывоз и утилизацию отходов, образующихся от демонтажа здания начальной школы.
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 оптимальны.
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования, оптимизация выбранных решений возможна на стадии разработки проектной документации.
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 соответствует лучшим отечественным образцам, требованиям современных технологий производства, необходимых для функционирования объекта капитального строительства. Оптимизация выбранного основного технологического оборудования возможна на стадии разработки проектной документации.
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 представленной документации не отображена.

Выводы экспертной организации	Предполагаемая (предельная) стоимость 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, технологические, 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 и выполнения инженерно-экологических изысканий выполнить замеры электромагнитного излучения (ЭМИ) по границе земельного участка, в границах проектируемого здания школы и детских, спортивных площадок, подтвердить отсутствие воздействия.

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.

Для строительства дополнительного корпуса школы предусмотрено объединение земельных участков с кадастровыми номерами 29:09:080112:5, 29:09:080112:238 и 29:09:080112:239 в один земельный участок. Объединение земельных участков возможно после отнесения земельного участка с кадастровым номером 29:09:080112:239 к функциональной и территориальной зоне специализированной общественной застройки и внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО «Сафроновское» Ленского муниципального района Архангельской области, что подтверждено письмом министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 22.11.2024 № 201/5019, подписанным заместителем министра – начальником управления архитектуры и градостроительства Строгановой С.Ю., письмом администрации муниципального образования «Ленский муниципальный район» Архангельской области от 17.12.2024 № 8286, подписанным заместителем Главы администрации МО «Ленский муниципальный район» по вопросам экономики и инфраструктурного развития Чукичевой И.Е.

Представлено письмо министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 17.04.2025 № 201/1425, подписанное заместителем министра – начальником управления архитектуры и градостроительства Строгановой С.Ю., со сведениями о планируемой подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки МО «Сафроновское» Ленского муниципального района Архангельской области в III квартале 2025 года, согласно распоряжению министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 18 апреля 2024 г. № 60-р.

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 отвечают современному развитию строительных технологий.

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

После объединения земельных участков с кадастровыми номерами 29:09:080112:5, 29:09:080112:238 и 29:09:080112:239, представить ГПЗУ на единый участок.

Сроки продолжительности строительства здания школы оптимальны.

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

Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования, оптимизация выбранных решений возможна на стадии разработки проектной документации.

Технологическое оборудование соответствует лучшим отечественным образцам, требованиям современных технологий производства, необходимых для функционирования объекта капитального строительства.

Оптимизация выбранного основного технологического оборудования возможна на стадии разработки проектной документации.

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

Предполагаемая (предельная) стоимость 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 18.04.2024.

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

С.А. Детков

«28» апреля 2025 г.



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

Сертификат: 35a092cf6dcb336ee7dff039d2a02f55
Владелец: Детков Семён Андреевич
Действителен с 16-12-2024 по 11-03-2026
Дата подписания: 28-04-2025 15:56:00 GMT+03:00