

# **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ**

## **СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО УЛ. КРАСНЫХ МАРШАЛОВ В СЕВЕРНОМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ОКРУГЕ Г. АРХАНГЕЛЬСКА**

### **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

Департамент транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск».

Почтовый адрес: 163069, Архангельская область, г. Архангельск, пр. Троицкий, д. 60.

#### **2. Сведения об объекте капитального строительства:**

Многоквартирный дом по ул. Красных Маршалов в Северном территориальном округе г. Архангельска.

Вид работ – строительство.

##### Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

|                                                                                        |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Площадь участка с кадастровым номером 29:22:031016:403                                 | – 1514 м <sup>2</sup> ;      |
| Площадь участка с кадастровым номером 29:22:031016:870                                 | – 3108 м <sup>2</sup> .      |
| Площадь благоустраиваемого участка                                                     | – 5308,67 м <sup>2</sup> ,   |
| в том числе за границами земельного участка                                            | – 686,67 м <sup>2</sup> .    |
| Площадь застройки                                                                      | – 1215,30 м <sup>2</sup> ,   |
| в том числе площадь застройки ТП                                                       | – 35,0 м <sup>2</sup> .      |
| Этажность здания                                                                       | – 9 этажа.                   |
| Количество этажей                                                                      | – 9,10 этажа.                |
| Строительный объем здания                                                              | □ 28971,12 м <sup>3</sup> ;  |
| в том числе ниже отм. 0,000                                                            | – 176,28 м <sup>2</sup> .    |
| Общая площадь здания                                                                   | – 8657,35 м <sup>2</sup> .   |
| Общая площадь квартир                                                                  | – 6184,44 м <sup>2</sup> .   |
| Площадь квартир                                                                        | – 5813,28 м <sup>2</sup> .   |
| Количество квартир                                                                     | – 108 шт.;                   |
| в том числе: однокомнатных                                                             | – 18 шт.;                    |
| двухкомнатных                                                                          | – 27 шт.;                    |
| трехкомнатных                                                                          | – 63 шт.                     |
| Расчетная суммарная электрическая нагрузка по вводам в нормальном режиме энергосистемы | – 209,60 кВт.                |
| Расчетный расход воды                                                                  | – 52,38 м <sup>3</sup> /сут. |
| Расчетный расход стоков                                                                | – 52,38 м <sup>3</sup> /сут. |
| Расчетный расход тепла                                                                 | – 719,11 кВт;                |
| в том числе на горячее водоснабжение                                                   | – 303,56 кВт;                |
| на отопление                                                                           | – 415,55 кВт.                |
| Продолжительность строительства                                                        | – 12,0 мес.                  |
| Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства                  | – 672 984,89 тыс. руб.       |

Сметная стоимость строительства по УНЦС

– 1 032 896,23 тыс. руб.

### **3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:**

Муниципальная программа «Комплексное развитие территории городского округа «Город Архангельск», утвержденная постановлением администрации муниципального образования «Город Архангельск» от 24.10.2019 № 1711 (с изменениями и дополнениями).

Техническое задание (приложение № 1 к муниципальному контракту от 28.02.2025 № 6-С) 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 «Строительство многоквартирного дома по ул. Красных Маршалов в Северном территориальном округе г. Архангельска», подписанное директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» Шемелиным М.А. и директором ООО «ПМ «АКСИОМА» Дуниковым К.В.

Дополнительное соглашение от 02.06.2025 № 1 к муниципальному контракту № 6-С от 28.02.2025, подписанное директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» Шемелиным М.А. 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:**

Городской округ «Город Архангельск».

### **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 14.04.2025 вход. № 277 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 «ПМ «АКСИОМА» Дуниковым К.В.;

– договор от 14.04.2025 № 0067/145206-25 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 «ПМ «АКСИОМА» Дуниковым К.В.;

– письмо от 21.05.2025 вход. № 368 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:**

Консолидированный бюджет Архангельской области – 100%.

#### **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:**

Муниципальный контракт от 28.02.2025 № 6-С, подписанный директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» Шемелиным М.А. 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 15 апреля по 30 апреля 2025 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 | <p>Уровень ответственности – нормальный.</p> <p>Жилой дом – девятиэтажный, трехсекционный, 108-квартирный с техническим подпольем и подвальным этажом, расположенным под частью здания, прямоугольной формы в плане.</p> <p>Максимальные размеры в осях – 73,39×13,79 м.</p> <p>Высота типового этажа – 3,0 м.</p> <p>В техническом подполье расположено помещение для прокладки коммуникаций.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,80 м.</p>                                                                                                                                                 |

В подвальном этаже расположены помещения теплового и водомерного узла, помещение насосного оборудования и комната уборочного инвентаря. Высота подвального этажа – 2,66 м.

Помещение электрощитовой расположено на первом этаже жилого дома в пристройке вблизи входной группы по оси Е в осях 10-12.

Конструктивная система здания – каркасно–стенная, состоящая 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.

Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.

Стены технического подполья, подвала – монолитные железобетонные толщиной 200, 250 мм из бетона класса В30.

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.

Наружные несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 250 мм из бетона класса В30.

Наружные ненесущие стены – из газосиликатных блоков по ГОСТ 31360-2024 толщиной 250 мм.

Межквартирные перегородки – из газосиликатных блоков толщиной 250 мм по ГОСТ 31360-2024 толщиной 250 мм на клеевом растворе.

Межкомнатные перегородки – из плит силикатных перегородочных полнотелых толщиной 70 мм по ГОСТ 379-2015.

Плиты перекрытия, плиты покрытия – монолитные железобетонные безригельные плиты из бетона В30 толщиной 220 мм. По периметру плит перекрытий предусмотрены термовкладыши из экструдированного пенополистирола.

Несущие стены лестничной клетки, шахты лифта, лифтового холла – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона В30.

Лестницы, площадки лестничной клетки – монолитные железобетонные из бетона класса В30.

Крыша – плоская, совмещенная, с системой внутреннего водостока.

Покрытие кровли – из кровельных наплавливаемых двухслойных материалов.

Утепление цокольного перекрытия и покрытия предусмотрено плитами экструдированного пенополистирола.

Окна – из ПВХ профилей.

Двери – деревянные, металлические и противопожарные.

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

На период строительства объекта предусмотрены 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.

Эвакуация из каждой секции осуществляется по лестничной клетке типа Л1.

Предусмотрено два эвакуационных выхода из подвального этажа, совмещенного с техническим подпольем, непосредственно наружу.

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.

Предусмотрено наружное пожаротушение от двух существующих пожарных гидрантов.

Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В.

Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома.

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

***В части объемно-планировочных и архитектурных решений***

Предусмотрены оконные блоки с применением систем безопасности для предотвращения открывания оконных блоков детьми и предупреждения случайного выпадения (предусмотрены детские замки безопасности).

Расчет инсоляции откорректирован. Инсоляция квартир выполняется.

Расчет коэффициента естественного освещения откорректирован. Требования к коэффициенту естественного освещения выполняются.

Исключены устройство выступающих тамбуров входных групп.

Указана толщина отделки/подготовки под отделку стен и перегородок.

Исключено использование в качестве отделочных материалов ограждения балкона профилированного металлического листа.

Предусмотрено естественное освещение лестничной клетки в уровне первого этажа.

***В части конструктивных решений***

Уточнена конструктивная монолитная система здания – каркасно-стенная система.

Документация обоснования инвестиций дополнена сведениями о защите подвального этажа, совмещенного с техническим подпольем, от подтопления.

Документация обоснования инвестиций о необходимости на стадии разработки проектной документации учесть влияние строительства на изменение напряженно-деформированного состояния окружающего грунтового массива с последующими мероприятиями.

***В части систем электроснабжения***

Текстовая часть раздела ИОС дополнена решениями по способам прокладки сетей от этажных щитов до квартирных щитков.

На сводном плане сетей подписаны точки подключения переустраиваемых линий с указанием номеров существующих опор в точках подключения (согласно представленных ТУ на переустройство).

На сводном плане сетей отражен демонтаж существующих опор ВЛ-0,4кВ.

***В части систем водоснабжения и водоотведения***

Представлена Заявка (вход.№ АР-706/25 от 28.03.2025) к техническим условиям ООО «РВК-Архангельск» от 02.04.2025 № И.АР-02042025-050.

Представлено письмо ООО «РВК-Архангельск» от 22.05.2025 № И.АР-22052025-031 с информацией о том, что возможная точка присоединения Объекта к централизованной системе водоотведения г. Архангельска – проектируемый колодец на существующей канализации Ду300/400 мм,

расположенной вдоль по ул. Красных Маршалов, а также что данное письмо является неотъемлемой частью ранее выданных технических условий № И.АР-02042025-050 от 02.04.2025 г.

***В части систем отопления, вентиляции, кондиционирования и холодоснабжения***

В разделе ПЗ откорректированы сведения о тепловых нагрузках.

Конструкция тепловых сетей приведена в соответствии с требованиями технических условий на вынос тепловых сетей из пятна застройки от 08.04.25 № АГТС-365/2 выданных ООО «АГТС» (приложение Ы к ПЗ), предусматривающие трубы стальные электросварные в пенополиуретановой (ППУ) изоляции, оснащенные системой ОДК.

Предусмотрено устройство тепловой камеры ТК2, в которой устанавливается запорная, спускная и воздушная арматура для транзитной теплосети, предусмотрен дренажный колодец.

Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями о способах прокладки тепловой сети.

В текстовую часть раздела ИОС внесены сведения об установке дефлекторов на вентиляционных шахтах согласно требованиям раздела задания на проектирование.

В текстовую часть раздела ИОС внесены сведения о том, что воздуховоды из оцинкованной стали предусмотрены для поквартирной разводки.

В текстовой части раздела ИОС откорректирован номер технических условий на подключение к тепловым сетям

Раздел ПЗ дополнен приложением С1 о согласовании с АО «Архангельскоблгаз» планов демонтажа и выноса сетей газоснабжения.

В текстовой части раздела ЭЭ уточнена расчетная удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию и класс энергетической эффективности здания.

В пункте 27 раздела ПЗП откорректированы требования к классу энергетической эффективности - не ниже «В».

Пункт 6 раздела ПЗ дополнен сведениями о демонтаже сетей.

Раздел ПЗ дополнен информацией о технической возможности подключения к сетям теплоснабжения – приложение А2.

Раздел ПОС приведен в соответствие с разделом ИОС в части захоронения существующего газопровода.

***В части систем связи и сигнализации***

Изменен способ подключения к телефонизации и сети «Интернет» на беспроводной.

Добавлено условное обозначение существующего кабеля связи и охранная зона, мероприятия по обеспечению сохранности существующей КЛС.

***В части охраны окружающей среды***

В графической части ПЗУ отражены расстояния и нормативные СЗЗ промышленных объектов в радиусе 1000 м. Лист 2 ООС дополнен перечнем объектов.

Представлено письмо Управления Роспотребнадзора по Архангельской области от 16.04.2025 № 29-00-02/02-4229-2025 об отсутствии ограничений по размещению проектируемых объектов и информировании УДК о необходимости установления СЗЗ.

Допустимость размещения стоянок подтверждена расчетом рассеивания

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | <p>выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских и спортивных площадок (факт 0,72-0,73ПДК), и отсутствие превышения 1,0 ПДК в границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.</p> <p>Представлено письмо Управления Роспотребнадзора по Архангельской области от 21.04.2025 № 29-00-02/02-4416-2025 о направлении заключения о соответствии мест (площадок) накопления ТКО №№ 387,388,389,390,391 от 21.04.2025. Во исполнение пункта 4 СанПиН 2.1.3684-21 в части сокращения на 25% допустимых расстояний от контейнерных площадок.</p> <p>Уточнена информация по организации ливневой канализации.</p> <p>Представлено письмо от 22.05.2025 № 16-00/01-4739 о том, что работы по вывозу отходов от расчистки участка выполняются до начала строительства за счет бюджетных средств.</p> <p>Обозначены демонтажные работы, предусмотренные проектом ООС лист 3, ПОС листы 12-13.</p> <p>Обеспечена сходимость со сметной документацией на основании ВОР.</p> <p><b>В части пожарной безопасности</b></p> <p>Предусмотрены оконные проемы на первом этаже.</p> <p>Предусмотрены аварийные выходы в виде простенков на балконах шириной не менее 1200 мм.</p>                                                                                                                                                                                                                                |
| Выводы экспертной организации                                                              | <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><b>На этапе разработки проектной документации представить документальное подтверждение от ресурсоснабжающей организации о технической возможности подключения (технологического присоединения) к централизованной сети хозяйственно-бытовой канализации в период, обеспечивающий ввод объекта проектирования в требуемый срок.</b></p> <p><b>Размещение проектируемого объекта допустимо при условии соблюдения пункта 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (размещение возможно вне границ СЗЗ).</b></p> <p><b>На стадии разработки проектной документации актуализировать сведения по установленным СЗЗ (либо выполнить установление СЗЗ) для объектов, в нормативной СЗЗ которых расположен проектируемый дом. Установление (уменьшение СЗЗ) должно быть выполнено в соответствии со статьей 26 Федерального Закона №342-ФЗ от 03.08.2018.</b></p> <p>Актуально для ЗУ с к.н. 29:22:031201:839 и 29:22:031201:840 (промбаза «УДК»), к.н.29:22:031201:852(ремонтно-механический завод ООО «КЛОТО»), к.н.29:22:031201:30 (КОС), к.н.29:22:031201:35 (кислородная станция).</p> |
| <b>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Информация,                                                                                | Под строительство жилого дома выделены земельные участки с кадастровым                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| содержащаяся в обосновании инвестиций | <p>номером 29:22:031016:403 площадью 1514 м<sup>2</sup> и с кадастровым номером 29:22:031016:870 площадью 3108 м<sup>2</sup>, расположенные в Северном территориальном округе г. Архангельска.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельные участки расположены в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами – ЖЗ. Основной вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка, в соответствии с распоряжением от 07.05.2025 № 2187р, подписанного Главой городского округа «Город Архангельск» Моревым Д.А., о внесении изменений в градостроительный план земельного участка № РФ-29-3-01-0-00-2025-5425, и о признании утратившим силу распоряжения администрации городского округа «Город Архангельск» от 22.04.2025 № 1912р.</p> <p>Земельные участки расположены в 3 поясе зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, в границах приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги), в границах зоны подтопления. Для защиты от подтопления предусмотрена дренажная система вокруг участка и пристенный дренаж.</p> <p>Здание расположено в границах выделенных земельных участков, в пределах зоны допустимого размещения объекта 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>Изъятие земельных участков в дополнение к выделенному участку не требуется.</p> <p>До начала строительных работ предусмотрены вырубка деревьев и кустарников, вынос существующих тепловой сети, сети электроснабжения, сетей водоснабжения и канализации. Вывоз строительного мусора от разбора многоквартирного дома № 1 по ул. Красных Маршалов будет осуществлен администрацией городского округа «Город Архангельск» до начала строительства многоквартирных домов за счет бюджетных средств (письмо департамента городского хозяйства администрации городского округа «Город Архангельск», подписанное директором департамента Худяковым Н.В.).</p> <p>Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой.</p> <p>Участок обеспечен подъездными путями. Для обеспечения пешеходной доступности проектируемого жилого дома будет организован пешеходный переход к существующему тротуару на четной стороне улицы Красных Маршалов (представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 30.04.2025 № 17-14/2862, подписанное директором департамента Шемелиным М.А.).</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>На выделенном участке предусмотрено благоустройство территории с размещением площадок различного назначения с соблюдением нормируемых расстояний.</p> <p>Благоустройством предусмотрены детская и спортивная площадки, площадка для отдыха взрослых, площадки для ТБО, места для складирования снега, установка трансформаторной подстанции, озеленение.</p> <p>На участке запроектированы парковочные места для автомобилей в</p> |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>количестве 37 шт., в том числе 4 машино-места для МГН, два из которых специализированные расширенные.</p> <p>При проектировании примыканий проектируемых проездов с существующими для обеспечения видимости и безопасного движения транспорта и пешеходов предусмотрена установка средств регулирования и специального технического оборудования, согласованная письмом департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 27.05.2025 № 17-17/3442, подписанным директором департамента Шемелиным М.А.</p> <p>Частично благоустройство предусмотрено за границами земельного участка, представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 22.05.2025 № 17-17/3366, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p><b><i>В части схемы организации земельного участка</i></b></p> <p>Представлено распоряжение от 07.05.2025 № 2187р, подписанное Главой городского округа «Город Архангельск» Моревым Д.А., о внесении изменений в градостроительный план земельного участка № РФ-29-3-01-0-00-2025-5425, и о признании утратившим силу распоряжения администрации городского округа «Город Архангельск» от 22.04.2025 № 1912р.</p> <p>Представлено письмо департамента городского хозяйства администрации городского округа «Город Архангельск» от 22.05.2025 № 16-06/01-4739, подписанное директором департамента Худяковым Н.В., со сведениями о вывозе мусора от разборки дома до начала строительства.</p> <p>Предусмотрено озеленение по периметру детской площадки.</p> <p>Предусмотрена система дренажа вокруг участка</p> <p>Исключено устройство выступающих тамбуров на фасадах, ориентированных на территорию общего пользования.</p> <p>Представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск», подписанное директором департамента Шемелиным М.А., об организации пешеходного перехода через. Проезд по ул. Красных Маршалов для прохода к существующему тротуару на четной стороне улицы Красных Маршалов.</p> <p>Нанесены треугольники видимости. Предусмотрены установка дорожного знака «Движение без остановки запрещено», установка дорожного зеркала, согласованная письмом департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 27.05.2025 № 17-17/3442, подписанным директором департамента Шемелиным М.А.</p> |
| Выводы экспертной организации | <p>Размещение объекта капитального строительства на выбранных земельных участках является оптимальным.</p> <p>Площадь участков, выделенных под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории, представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 22.05.2025 № 17-17/3366, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства.</p> <p>На этапе разработки проектной документации необходимо провести</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | инженерно-гидрометеорологические изыскания и на основании полученных результатов при необходимости предусмотреть дополнительные мероприятия по защите участка от подтопления.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>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</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Архитектура зданий – стандартная.</p> <p>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: прихожу, жилые комнаты, кухню, отдельные (совмещенные в однокомнатных квартирах) санитарные узлы. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,7 м.</p> <p>Площадь общих жилых комнат составляет 8,11-27,67 м<sup>2</sup>, кухня – 8,02-8,91 м<sup>2</sup>.</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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>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</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Строительство многоквартирного дома по ул. Красных Маршалов в Северном территориальном округе г. Архангельска» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2025).</p> <p>Срок реализации объекта: апрель 2026 года – апрель 2028 года.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на 2028 год применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>Стоимость подготовительных работ, вынос сетей наружного освещения, вырубка деревьев, устройство навесного фасада из керамогранитных плит, наружное освещение по фасаду здания, установка фильтр-патронов, компенсационное озеленение, установка дорожных знаков, утилизация строительного мусора на полигоне ТБО рассчитаны 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 2028 год с применением индекса-дефлятора по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>В текущем уровне цен определены следующие затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– стоимость выноса тепловых сетей (Письмо ООО «АГТС» № АГТС-181/2);</li> <li>– стоимость проектирования и строительно-монтажных работ по реконструкции объекта «Линия наружного освещения в Северном округе» (Письмо МУП «Горсвет» от 30.01.2025 № 161/04);</li> <li>– технологическое подключение к сетям электроснабжения (Письмо ООО «АСК» от 27.01.2025 №145).</li> </ul> <p>Мероприятия по обеспечению сохранности зданий, расположенных в предполагаемой зоне влияния; разработка проектов организации дорожного движения определены в текущем уровне цен по результату конъюнктурного анализа.</p> <p>В текущем уровне цен с пересчетом в прогнозный уровень цен на 2028 год с применением индекса-дефлятора по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года определены следующие затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– технологическое присоединение к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения (Расчет стоимости технологического присоединения к центральным системам холодного водоснабжения и водоотведения ООО «РВК Архангельск»);</li> <li>– технологическое присоединение к тепловым сетям (Расчет платы за подключение объекта к системе теплоснабжения ПАО «ТГК-2» на территории городского округа «Город Архангельск»);</li> <li>– стоимость технологического присоединения к сетям дренажно-ливневой канализации принята в соответствии с ведомостью объемов работ.</li> </ul> <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Строительство многоквартирного дома по ул. Красных Маршалов в Северном территориальном округе г. Архангельска» по укрупненным показателям рассчитана на основании ВОР, без учета дополнительных мероприятий по защите участка от подтопления не отраженных в проектной документации по состоянию на 2028 год составила 1 032 896,23 тыс. руб. (с НДС 20%).</p> <p>Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта составляет 672 984,89 руб. Предельная стоимость согласована директором департамента транспорта строительства и городской инфраструктуры Администрации городского округа «Город Архангельск» 22 апреля 2025 года.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                             | 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 на основании ВОР, без учета возможных дополнительных мероприятий по защите участка от подтопления не отраженных в проектной документации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                                                                                                                                           | Внутренняя отделка предусмотрена стандартная в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                                                                                                                                           | <p>Градостроительный план от 11.04.2025 № РФ-29-3-01-0-00-2025-5425 земельного участка с кадастровым номером 29:22:031016:403 площадью 1514 м<sup>2</sup>, земельного участка с кадастровым номером 29:22:031016:870 площадью 3108 м<sup>2</sup>.</p> <p>Распоряжение администрации городского округа «Город Архангельск» от 07.05.2025 № 2187р «О внесении изменений в градостроительный план земельного участка № РФ-29-3-01-0-00-2025-5425, и о признании утратившим силу распоряжения Администрации городского округа «Город Архангельск» от 22 апреля 2025 № 1912р».</p> <p>Распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 26.02.2025 № 901р «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков, расположенных в Северном территориальном округе г. Архангельска».</p> <p>Распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 21.04.2025 № 1889р «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (многоквартирный жилой дом) на земельном участке, расположенном в Северном территориальном округе г. Архангельска по ул. Ильича.</p> <p>Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, подготовленный ООО «НордГео» в 2025 году (шифр: 2025-698-ИГДИ).</p> <p>Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий,</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>подготовленный ООО «НордГео» в 2025 году (шифр: 2025-698-ИГИ).</p> <p>Письмо ООО «Архангельская сетевая компания» от 27.01.2025 № 145 о выдаче<br/>Предварительных технических условий и об ориентировочной стоимости технологического присоединения, подписанное директором Истоминим С.В.</p> <p>Письмо ООО «Архангельская сетевая компания» от 31.01.2025 № 56-285/01 о выносе инженерных сетей, подписанное главным инженером Сумароковым К.Н.</p> <p>Письмо МУП «Горсвет» от 30.01.2025 № 161/04 о выдаче предварительных технических условий на реконструкцию линии наружного освещения по ул. Красных Маршалов, подписанное директором Гурьевым А.Е.</p> <p>Письмо МУП «Горсвет» от 31.01.2025 № 182/04 о выдаче технических условий, подписанное директором Гурьевым А.Е.</p> <p>Письмо ООО «Специализированный Транспорт» от 10.02.2025 № 24 о выдаче технических условий на вынос линий наружного освещения, подписанное генеральным директором Редькиным С.Н.</p> <p>Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 02.04.2025 № И.АР-02042025-050 о направлении технических условий подключения (технологического присоединения) к централизованным системам водоснабжения/водоотведения, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А.</p> <p>Письмо ООО РВК-Архангельск» от 22.05.2025 № И.АР-22052024-031 о возможной точке присоединения Объекта к централизованной системе водоотведения г. Архангельска, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А.</p> <p>Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 29.04.2025 № И.АР-29042025-043 о выдаче технических требований и условий на реконструкцию, капитальный ремонт существующих линейных объектов в связи с планируемым строительством реконструкцией или капитальным ремонтом объекта капитального строительства, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А.</p> <p>Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 14.03.2025 № И.АР-14032025-018 о наличии источников пожаротушения на территории Северного округа по ул. Красных Маршалов, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А.</p> <p>Постановление агентства по тарифам и ценам Архангельской области от 13.03.2025 № 16-в/6 «Об установлении тарифа на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к централизованной системе водоотведения поверхностных сточных вод (дренажно-ливневой канализации) МУП «Городское благоустройство».</p> <p>Технические условия подключения к системе линейной канализации от</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                  | <p>30.01.2025 № 97, выданные МУП «Городское благоустройство».</p> <p>Технические условия подключения к системе ливневой канализации от 23.01.2025 № 56, выданные МУП «Городское благоустройство».</p> <p>Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 31.03.2025 № АГТС-326/2 о направлении технических условий подключения к системе отопления № 15, подписанное главным инженером Ившиным П.В.</p> <p>Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 08.04.2025 № 365/2 о выдаче технических условий на вынос тепловой сети из пятна застройки», подписанное главным инженером Ившиным П.В.</p> <p>Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 31.01.2025 № АГТС-181/2 о стоимости выноса инженерных осей, подписанное главным инженером Ившиным П.В.</p> <p>Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 21.05.2025 № АГТС-512/2 о подтверждении технической возможности подключения к сетям теплоснабжения, подписанное главным инженером Ившиным П.В.</p> <p>Письмо Архангельского филиала АО «Архангельскоблгаз» от 07.02.2025 № 04/23 о выносе сетей газоснабжения из пятна застройки, подписанное директором Архангельского филиала Вилковым А.В.</p> <p>Письмо Архангельского филиала АО «Архангельскоблгаз» от 10.04.2025 № 1255/4 о согласовании выноса газопровода, подписанное директором Вилковым А.В.</p> <p>Технические условия от 28.04.2025 № 01/17/7842/25 на вынос и сохранность линий и сооружений связи ПАО «Ростелеком», выданные ПАО «Ростелеком».</p> <p>Письмо Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей благополучия человека по Архангельской области от 16.04.2025 № 29-00-02/02-4229-2025 о санитарно-защитных зон предприятий, подписанное заместителем руководителя Мироновской А.В.</p> <p>Письмо администрации Северного территориального округа от 28.02.2025 № 33-24/279 о компенсационном озеленении, подписанное Главой администрации округа Шукюровым Г.Г.</p> |
| Выводы экспертной организации                                                                    | Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Информация, содержащаяся в обосновании                                                           | Продолжительность строительства жилого дома составит 12мес. Рабочие и квалифицированные специалисты привлекаются из г. Архангельска. Командирование работников не предусмотрено.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| инвестиций                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p><b><i>В части организации строительства</i></b></p> <p>Откорректированы расчеты потребности в электроэнергии, кадрах и продолжительности строительства; учтено строительство КНС.</p>          |
| Выводы экспертной организации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>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</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки документации с соблюдением требований по минимальным площадям квартир, предоставляемых по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.                                                                                                        |
| Выводы экспертной организации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Представлено обоснование решения о невозможности применения типовой проектной документации ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство. Обоснование принято.       |
| <p><b>21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений</b></p>                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Объемно-планировочные решения многоквартирного жилого дома обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.</p> <p>Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.</p> |
| Выводы экспертной организации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Оптимизация основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений возможна на стадии разработки проектной документации.                                                                                                   |
| <p><b>22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Технологическое оборудование в проекте не применяется.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Выводы экспертной                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Технологическое оборудование в проекте не применяется. Предмет оценки отсутствует.                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| организации                                                                                               |                                                                                                                                                                                             |
| <b>23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов</b> |                                                                                                                                                                                             |
| 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.                                                             |
| <b>24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства</b>                                  |                                                                                                                                                                                             |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                                         | Общая продолжительность строительства здания – 12 мес.<br>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.                              |
| <b>25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов</b>         |                                                                                                                                                                                             |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                                         | Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.                                                                                                 |
| Выводы экспертной организации                                                                             | Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования. |

#### **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 этапе разработки проектной документации представить документальное подтверждение от ресурсоснабжающей организации о технической возможности подключения (технологического присоединения) к централизованной сети хозяйственно-бытовой канализации в период, обеспечивающий ввод объекта проектирования в требуемый срок.*

*Размещение проектируемого объекта допустимо при условии соблюдения пункта 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (размещение возможно вне границ СЗЗ).*

*На стадии разработки проектной документации актуализировать сведения по*

**установленным СЗЗ (либо выполнить установление СЗЗ) для объектов, в нормативной СЗЗ которых расположен проектируемый дом. Установление (уменьшение СЗЗ) должно быть выполнено в соответствии со статьей 26 Федерального Закона №342-ФЗ от 03.08.2018.**

Актуально для ЗУ с к.н. 29:22:031201:839 и 29:22:031201:840 (промбаза «УДК»), к.н.29:22:031201:852(ремонтно-механический завод ООО «КЛОТО»), к.н.29:22:031201:30 (КОС), к.н.29:22:031201:35 (кислородная станция).

Размещение объекта капитального строительства на выбранных земельных участках является оптимальным.

Площадь участков, выделенных под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории, представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 22.05.2025 № 17-17/3366, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства.

На этапе разработки проектной документации необходимо провести инженерно-гидрометеорологические изыскания и на основании полученных результатов при необходимости предусмотреть дополнительные мероприятия по защите участка от подтопления.

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. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования.

Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату 11.04.2025.

Исполняющий обязанности директора  
ГАУ АО «Управление  
государственной экспертизы»

С.А. Детков

«06» июня 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: 06-06-2025 16:01:19 GMT+03:00