

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

## **СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО УЛ. ИЛЬИЧА 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. Ильича в Северном территориальном округе г. Архангельска.

Вид работ – строительство.

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

|                                                                                        |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Площадь участка с кадастровым номером 29:22:031010:562                                 | – 6987 м <sup>2</sup> .      |
| Площадь благоустраиваемого участка                                                     | – 7762,72 м <sup>2</sup> ,   |
| в том числе за границами земельного участка                                            | – 775,72 м <sup>2</sup> .    |
| Площадь застройки                                                                      | – 1582,74 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                                                              | □ 38046,89 м <sup>3</sup> ;  |
| в том числе ниже отм. 0,000                                                            | – 141,49 м <sup>3</sup> .    |
| Общая площадь здания                                                                   | – 11499,15 м <sup>2</sup> .  |
| Общая площадь квартир                                                                  | – 8009,55 м <sup>2</sup> .   |
| Площадь квартир                                                                        | – 7569,09 м <sup>2</sup> .   |
| Количество квартир                                                                     | – 135 шт.;                   |
| в том числе: однокомнатных                                                             | – 18 шт.;                    |
| двухкомнатных                                                                          | – 63 шт.;                    |
| трехкомнатных                                                                          | – 54 шт.                     |
| Расчетная суммарная электрическая нагрузка по вводам в нормальном режиме энергосистемы | – 244,75 кВт.                |
| Расчетный расход воды                                                                  | – 68,22 м <sup>3</sup> /сут. |
| Расчетный расход стоков                                                                | – 68,22 м <sup>3</sup> /сут. |
| Расчетный расход тепла                                                                 | – 919,22 кВт.;               |
| в том числе на горячее водоснабжение                                                   | – 367,26 кВт.;               |
| на отопление                                                                           | – 551,96 кВт.                |
| Продолжительность строительства                                                        | – 12,5 мес.                  |
| Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства                  | – 878 701,80 тыс. руб.       |
| Сметная стоимость строительства по УНЦС                                                | – 1 251 747,25 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 № 5-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. Ильича 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.

### **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 – ТЦА ОИ):**

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

### **7. Основания для проведения ТЦА ОИ:**

– заявление от 15.04.2025 вход. № 282 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 15.04.2025 № 0070/145359-25 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. № 369 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 № 5-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 18 апреля по 03 мая 2025 года.

#### **12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:**

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

### **III. Результаты ТЦА ОИ.**

| <b>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</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Уровень ответственности – нормальный.</p> <p>Жилой дом – девятиэтажный, четырехсекционный, 135-квартирный с техническим подпольем и подвальным этажом, расположенным под частью здания, г-образной формы в плане.</p> <p>Максимальные размеры в осях – 66,03×43,57 м.</p> <p>Высота типового этажа – 3,0 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,80 м.</p> <p>В техническом подполье расположено помещение для прокладки коммуникаций.</p> <p>Высота подвального этажа – 2,66 м.</p> <p>В подвальном этаже расположены помещения теплового и водомерного узла, помещение насосного оборудования и комната уборочного инвентаря.</p> <p>Помещение электрощитовой расположено на первом этаже жилого дома в</p> |

пристройке вблизи входной группы по оси Н в осях 12-15.

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

На каждом этаже, кроме первого, на площадках лестничных клеток запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН.

Выход на кровлю – через противопожарные двери по лестничным маршам.

Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствует принятой

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>степени огнестойкости здания.</p> <p>Предусмотрено наружное пожаротушение от двух существующих пожарных гидрантов.</p> <p>Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В.</p> <p>Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p><b><i>В части объемно-планировочных и архитектурных решений</i></b></p> <p>Предусмотрены оконные блоки с применением систем безопасности для предотвращения открывания оконных блоков детьми и предупреждения случайного выпадения (предусмотрены детские замки безопасности).</p> <p>Расчет инсоляции откорректирован. Инсоляция квартир выполняется.</p> <p>Расчет коэффициента естественного освещения откорректирован. Требования к коэффициенту естественного освещения выполняются.</p> <p>Представлены паспорта зданий по адресам: ул. Ильича, дом 46, ул. Ильича, дом 50. Представлен расчет инсоляции и КЕО здания по адресу ул. Ильича, дом 50. Инсоляция помещений здания выполняется. Требования к коэффициенту естественного освещения выполняются.</p> <p>Указана толщина отделки/подготовки под отделку стен и перегородок.</p> <p>Исключено использование в качестве отделочных материалов ограждения балкона профилированного металлического листа.</p> <p>Предусмотрено естественное освещение лестничной клетки в уровне первого этажа.</p> <p>Глубина тамбуров предусмотрена не менее 2,45 м.</p> <p><b><i>В части конструктивных решений</i></b></p> <p>Уточнена конструктивная монолитная система здания – каркасно-стенная система.</p> <p>Документация обоснования инвестиций дополнена сведениями о защите подвального этажа, совмещенного с техническим подпольем, от подтопления.</p> <p>Документация обоснования инвестиций дополнена сведениями о необходимости на стадии разработки проектной документации учесть влияние строительства на изменение напряженно-деформированного состояния окружающего грунтового массива с последующими мероприятиями.</p> <p>Уточнены сведения об обогреве водосточных воронок на кровле.</p> <p><b><i>В части систем электроснабжения</i></b></p> <p>Представлено письмо ООО «АСЭП» от 13.05.2025 № 56-1444/05 о выносе инженерных сетей и защиты существующих кабельной линии 6 кВ.</p> <p>На сводном плане выполнены привязки от кабельной линии 10 кВ до фундамента жилого дома и проектируемых подземных коммуникаций.</p> <p>Разделы ИОС и КР дополнены решениями по защите существующей кабельной линии 6 кВ вдоль котлована строящегося дома (предусмотрена забивка шпунта для защиты кабельных линий от обрушений земли). В местах пересечения кабельной линии 6 кВ с инженерными коммуникациями предусмотрена закладка резервной трубы.</p> <p>Откорректированы решения в части прокладки в квартирах сетей – на верхнем этаже скрыто.</p> <p>На сводном плане сетей подписаны точки подключения переустанавливаемых</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

линий с указанием номеров существующих опор в точках подключения (согласно представленных ТУ на переустройство).

На сводном плане сетей ПЗУ отражены демонтируемые сети и опоры.

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

Представлена Заявка (рег. вход. № АР-708/25 от 28.03.2025) к техническим условиям ООО «РВК-Архангельск» от 02.04.2025 № И.АР-02042025-052.

Представлено письмо ООО «РВК-Архангельск» от 26.05.2025 № И.АР-26052025-007 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-02042025-052 от 02.04.2025.

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

В разделах ПЗ и ИОС откорректированы сведения о тепловых нагрузках.

Сводный план сетей дополнен расстояниями от оболочки изоляции трубопроводов тепловой сети до опор оп. № 1г, оп. № 2г.

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 ЭЭ актуализирована нормативная документация.

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

Пункт 27 раздела ПЗП дополнен требованием предусмотреть класс энергетической эффективности объекта не ниже «В».

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

Добавлены условные обозначения существующих/выносимых кабелей; сведения по характеристике и способу выноса кабельной канализации и ВЛС. Изменен способ подключения к телефонизации и сети «Интернет» на беспроводной.

Исключено задвоение чертежей.

Дано обоснование изменения номера опоры для выноса.

Представлены ТУ ПАО «Ростелеком» от 14.05.2025 № 01/17/8626/25; письмо от 28.05 2025 ИП Шевчук Михаил Евгеньевич.

***В части охраны окружающей среды***

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

Раздел ООС (016.025-ООС.ГЧ-3) дополнен рекомендацией: «На стадии ПД уточнить/подтвердить сведения по установленным СЗЗ для объектов, в нормативной СЗЗ которых расположен проектируемый дом».

Представлено письмо Управления Роспотребнадзора по Архангельской области от 16.04.2025 № 29-00-02/02-4229-2025 об отсутствии ограничений

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p>по размещению проектируемых объектов и информировании УДК о необходимости установления СЗЗ.</p> <p>Допустимость размещения стоянок подтверждена расчетом рассеивания выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских и спортивных площадок (факт 0,61-0,63ПДК), 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 (Приложение Ч1 к ПЗ). 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>Информация по хозяйственной канализации (наличие КНС) уточняется на стадии ПД.</p> <p>Раздел ООС в текстовой части (листы 13- 14) дополнен пунктом 3.7 «Мероприятия по шумовому воздействию при эксплуатации объекта». В разделах 016.025-КР.ТЧ-9; 016.025-АР.ТЧ-2 указаны рекомендации в части шумозащитных мероприятий.</p> <p>Представлено письмо от Департамента городского хозяйства от 05.05.2025 №16-00/01-4124 по вывозу отходов от разбора дома №46 (с приложением фотографического подтверждения расчистки участка).</p> <p>Обозначены демонтажные работы, предусмотренные проектом ООС лист 3, ПОС листы 12-13, водоотлив предусмотрен в ПОС листы 14, 15,</p> <p>Обеспечена сходимость со сметной документацией на основании ВОР</p> <p>В разделе ПЗП откорректированы пункт 25, пункт 14.</p> <p><b>В части пожарной безопасности</b></p> <p>Выходы из лестничных клеток на первом этаже здания предусмотрены непосредственно наружу.</p> <p>Длина коридоров в осях 1-8, Ж-М от двери наиболее удаленной квартиры до выхода в лифтовой холл предусмотрена не более 12 м.</p> <p>В лестничной клетке предусмотрены окна на первом этаже.</p> <p>Предусмотрены аварийные выходы (простенки на балконах шириной 1,2 м).</p> |
| <p>Выводы<br/>экспертной<br/>организации</p> | <p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.</p> <p><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>На стадии разработки проектной документации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– получить у арендатора сооружений ПАО «Ростелеком» сведения/загрузку (количество и типы кабелей) существующей 2-х отверстной кабельной канализации, подлежащей выносу в соответствии с письмом от 28.05.2025 собственника кабельной канализации ИП Шевчук Михаил Евгеньевич: сети</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | <p>находятся в пользовании ПАО «Ростелеком»;</p> <p>– уточнить возможность проектного решения по проводной телефонизации и доступа в Интернет на объекте с учетом экономической составляющей.</p> <p><b>Размещение проектируемого объекта допустимо при условии соблюдения пункта 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, Постановления Правительства Российской Федерации 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 земельных участков:<br/>         кадастровые номера 29:22:031201:839 и 29:22:031201:840 (промбаза «УДК»);<br/>         кадастровый номер 29:22:031201:852 (ремонтно-механический завод ООО «КЛОТО»);<br/>         кадастровый номер 29:22:031201:30 (КОС);<br/>         кадастровый номер 29:22:031201:35 (кислородная станция);<br/>         кадастровый номер 29:22:031201:37 (ООО «Апирс»);<br/>         кадастровый номер 29:22:031201:972 (компания по производству винтовых свай) и другие.</p> <p>Предусмотреть рекомендации в части шумозащитных мероприятий разделов 016.025-ООС.ТЧ-16; 016.025-КР.ТЧ-9; 016.025-АР.ТЧ-2. Для водомерного узла и теплового пункта необходимо произвести дополнительные мероприятия по звукоизоляции потолка, а также предусмотреть виброизоляцию устанавливаемого оборудования.</p> <p><b>На стадии разработки проектной документации для расчетов рассеивания рекомендовано использовать фоновые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе по посту УГМС № 6 г. Архангельска.</b></p> |
| <b>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                          | <p>Под строительство жилого дома выделен земельный участок с кадастровым номером 29:22:031010:562 площадью 6987 м<sup>2</sup>, расположенный в Северном территориальном округе г. Архангельска.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами – Ж4. Основной вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка.</p> <p>Земельный участок расположен в границах публичного сервитута для строительства и эксплуатации линейного объекта системы газоснабжения регионального значения, 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 выделенного земельного участка, за пределами зоны допустимого размещения объекта капитального строительства согласно градостроительному плану, расстояние от красной</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>линии до здания менее 5 м. Представлено распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 21.04.2025 № 1889р, подписанное исполняющим обязанности Главы городского округа «Город Архангельск» Шапошниковым Д.В., о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (установлен минимальный отступ зданий строений и сооружений от границ земельного участка и от красной линии – 1 м).</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 сетей электроснабжения, сетей водоснабжения, демонтаж существующих сетей водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации, сетей электроснабжения.</p> <p>Согласно топографическому плану на земельном участке расположены существующие здания, строения и сооружения, существующий проезд, существующая водоразборная колонка.</p> <p>Согласно письму департамента городского хозяйства администрации городского округа «Город Архангельск» от 05.05.2025 № 16-06/01-4124, подписанному исполняющим обязанности директора департамента Худяковой О.Л., строительный мусор от разбора дома вывезен. Согласно письму департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 15.05.2025 № 17-14/3160, подписанному директором департамента Шемелиным М.А., предусмотрен демонтаж существующего проезда силами застройщика.</p> <p>Документацией по обоснованию инвестиций предусмотрен перенос водоразборной колонки.</p> <p>Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой. Участок обеспечен подъездными путями.</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, мусороконтейнерных площадок, места для складирования снега, установка трансформаторной подстанции, озеленение.</p> <p>На участке запроектированы места для хранения автомобилей в количестве 48 шт., в том числе 5 машино-мест для МГН, три из которых специализированные расширенные.</p> <p>При проектировании примыканий проектируемых проездов к существующим 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 № 17-17/3465, подписанным директором департамента Шемелиным М.А.</p> <p>Отвод ливневых стоков предусмотрен по твердым покрытиям в дождеприемные колодцы и далее в существующую ливневую сеть.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>Частично благоустройство предусмотрено за границами земельного участка, представлены письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 26.05.2025 № 17-17/3420, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства, и схема планировочной организации земельного участка, согласованная 30.05.2025 директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры Шемелиным М.А.</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>Представлен ГПЗУ от 13.05.2025 № РФ-29-3-01-0-00-2025-5428.</p> <p>Представлено распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск», подписанное исполняющим обязанности Главы городского округа «Город Архангельск» Шапошниковым Д.В., о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установлен минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии – 1 м.</p> <p>Представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 15.05.2025 № 17-14/3160, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., о демонтаже существующего проезда силами застройщика.</p> <p>Представлено письмо департамента городского хозяйства администрации городского округа «Город Архангельск» от 05.05.2025 № 16-06/01-4124, подписанное исполняющим обязанности директора департамента Худяковой О.Л., о расчистке участка от мусора от разбора домов.</p> <p>Предусмотрен дренаж вокруг участка.</p> <p>Предусмотрен перенос водопроводной колонки.</p> <p>Представлено письмо ООО «РВК-Архангельск» от 16.05.2025 № И.АР-16052025-073, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А., о водопроводной колонке, подлежащей выносу.</p> <p>Вокруг проектируемой водопроводной колонки предусмотрен бетонная отмостка радиусом не менее 1 м, с уклоном от колонки.</p> <p>Ширина тротуара, примыкающего к стенам, принята 2,5 м.</p> <p>Предусмотрен подход к существующему пешеходному переходу через проезд по ул. Ильича.</p> <p>Нанесены треугольники видимости на участках примыкания проектируемых проездов к существующему. 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 № 17-17/3465, подписанным директором департамента Шемелиным М.А.</p> <p>Откорректированы технико-экономические показатели по внесенным изменениям.</p> |
| Выводы экспертной организации | <p>Размещение объекта капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным.</p> <p>Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории.</p> <p>Частично благоустройство предусмотрено за границами земельного участка,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>представлены письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 26.05.2025 № 17-17/3420, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства, и схема планировочной организации земельного участка, согласованная 30.05.2025 директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры Шемелиным М.А.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <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, раздельные (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 9,65-26,42 м<sup>2</sup>, кухня – 8,01-12,22 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <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. Ильича в Северном территориальном округе г. Архангельска» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2025). 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 проектирования и строительно-монтажных работ по реконструкции объекта «Линия наружного освещения в Северном округе» (Письмо МУП «Горсвет» от 30.01.2025 № 159/04);</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 №1 «Расчет стоимости технологического присоединения к центральным системам холодного водоснабжения и водоотведения ООО «РВК Архангельск»);</li> <li>– технологическое присоединение к тепловым сетям (Расчет №2 «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. Ильича в Северном территориальном округе г. Архангельска» по укрупненным показателям по состоянию на 2028 год составила 1 251 747,25 тыс. руб. (с НДС 20%).</p> <p>Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта составляет 878 701,80 руб. Предельная стоимость согласована директором департамента</p> |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                             | <p>транспорта строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» 30 мая 2025 года.</p> <p>Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Выводы экспертной организации                                                                                                                                                                               | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <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                                                                                                                                                           | <p>Внутренняя отделка предусмотрена стандартная в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам.</p> <p>Интерьеры в проекте не разрабатываются.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Выводы экспертной организации                                                                                                                                                                               | <p>Сведения о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасадов, механизмов и оборудования в проекте не представлены.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <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>Распоряжение администрации городского округа «Город Архангельск» от 13.05.2025 № 2225р «Об утверждении градостроительного плана земельного участка, расположенного в Северном территориальном округе г. Архангельска по ул. Ильича». Подписанное Главой городского округа «Город Архангельск» Моревым Д.А.</p> <p>Градостроительный план от 13.05.2025 № РФ-29-3-01-0-00-2025-5428 земельного участка с кадастровым номером 29:22:031010:562 площадью 6987 м<sup>2</sup>.</p> <p>Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, подготовленный ООО «НордГео» в 2025 году (шифр: 2025-697-ИГДИ).</p> <p>Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, подготовленный ООО «НордГео» в 2025 году (шифр: 2025-697-ИГИ).</p> <p>Письмо ООО «Архангельская сетевая компания» от 27.01.2025 № 145 о выдаче</p> <p>Предварительных технических условий и об ориентировочной стоимости технологического присоединения, подписанное директором Истоминым С.В.</p> <p>Письмо ООО «АСЭП» от 31.01.2025 № 56-283/01 о выносе инженерных сетей, подписанное главным инженером Сумароковым К.Н.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Письмо ООО «АСЭП» от 13.05.2025 № 56-1444/05 о выносе инженерных сетей в части защиты существующей кабельной линии КЛ-6 кВ, подписанное исполнительным директором Юсуповым М.А.</p> <p>Письмо МУП «Горсвет» от 30.01.2025 № 159/04 о выдаче предварительных технических условий на реконструкцию линии наружного освещения по ул. Ильича, подписанное директором Гурьевым А.Е.</p> <p>Письмо МУП «Горсвет» от 31.01.2025 № 181/04 о выдаче технических условий на наружное освещение, подписанное директором Гурьевым А.Е.</p> <p>Письмо ООО «Специализированный Транспорт» от 10.02.2025 № 27 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-02042025-052 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 26.05.2025 № И.АР-26052025-007 о возможной точке присоединения Объекта к централизованной системе водоотведения г. Архангельска, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А.</p> <p>Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 30.04.2025 № И.АР-30042025-019 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-14032025-015 о наличии источников пожаротушения на территории Северного округа по ул. Ильича, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А.</p> <p>Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 16.05.2025 № И.АР-16052025-073 о водоразборной колонке, расположенное на водопроводных сетях, подлежащих сносу, 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 ливневой канализации от 30.01.2025 № 95, выданные МУП «Городское благоустройство».</p> <p>Технические условия подключения к системе ливневой канализации от</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>23.01.2025 № 56, выданные МУП «Городское благоустройство».</p> <p>Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 31.03.2025 № АГТС-325/2 о направлении технических условий подключения к системе отопления № 17, подписанное главным инженером Ившиным П.В.</p> <p>Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 16.05.2025 № АГТС-495/2 о выносе инженерных сетей теплоснабжения, подписанное главным инженером Ившиным П.В.</p> <p>Технические условия от 14.05.2025 № 01/17/8626/25 на вынос и переустройство линий связи ПАО «Ростелеком», попадающих в границы строительства многоквартирного дома на земельном участке, расположенном по ул. Ильича в Северном территориальном округе г. Архангельска, выданные ПАО «Ростелеком».</p> <p>Письмо ПАО «Ростелеком» от 26.05.2025 № 0201/249/56 о собственнике кабельной канализации, подписанное руководителем группы по работе с застройщиками и управляющими компаниями Абакумовой Е.Н.</p> <p>Письмо Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и 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 Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Архангельской области от 21.04.2025 № 29-00-02/02-4416-2025 о направлении заключений о соответствии мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, подписанное заместителем руководителя Мироновской А.В.</p> <p>Письмо войсковой части 52918-2 от 14.03.2025 № 356 о согласовании строительства семи девятиэтажных многоквартирных домов в Северном территориальном округе, относящемся к третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги), подписанное командиром войсковой части 52918-2 – майором Шапкиным А.</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> <p>Письмо администрации Северного территориального округа 03.02.2025 № 33-28/133 о предоставлении информации в отношении пожарного водоема, расположенного между домами № 46 и № 46 корпус 1 по ул. Ильича, подписанное Главой администрации округа Шукюровым Г.Г.</p> <p>Письмо администрации Северного территориального округа от 25.04.2025 № 33-24/554 об определении мест накопления твердых коммунальных отходов, подписанное Главой администрации округа Шукюровым Г.Г.</p> <p>Письмо департамента транспорта, строительства и городской</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 26.05.2025 № 17-17/3420 с согласованием благоустройства, подписанное директором департамента Шемелиным М.А.</p> <p>Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 15.05.2025 № 17-14/3160 о демонтаже существующего проезда по ул. Ильича силами застройщика, подписанное директором департамента Шемелиным М.А.</p> <p>Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 27.05.2025 № 17-17/3465 о согласовании установки дорожных знаков, подписанное директором департамента Шемелиным М.А.</p> <p>Письмо департамента городского хозяйства администрации городского округа «Город Архангельск» от 05.05.2025 № 16-06/01-4124 о выполнении работ по разбору дома № 46 по ул. Ильича, подписанное исполняющим обязанности департамента Худяковой О.Л.</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 инвестиций                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Продолжительность строительства жилого дома составит 12,5 мес. Рабочие и квалифицированные специалисты привлекаются из г. Архангельска. Командирование работников не предусмотрено.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u><br/> <b>В части организации строительства</b><br/>         Откорректированы расчеты потребности в электроэнергии, кадрах и продолжительности строительства; учтено строительство КНС.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Выводы экспертной организации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <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> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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. |
| <b>21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                                                                                                                                          | Объемно-планировочные решения многоквартирного жилого дома обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья. Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.         |
| Выводы экспертной организации                                                                                                                                                                              | Оптимизация основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений возможна на стадии разработки проектной документации.                                                                                             |
| <b>22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций                                                                                                                                                          | Технологическое оборудование в проекте не применяется.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Выводы экспертной организации                                                                                                                                                                              | Технологическое оборудование в проекте не применяется. Предмет оценки отсутствует.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <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 – 12,5 мес. Строительство предусмотрено без выделения этапов.                                                                                                                                                                                                         |
| Выводы экспертной                                                                                                                                                                                          | Сокращение сроков строительства жилого дома возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| организации                                                                                       | 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 ТЦА ОИ.**

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

*На 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.*

На стадии разработки проектной документации:

– получить у арендатора сооружений ПАО «Ростелеком» сведения/загрузку (количество и типы кабелей) существующей 2-х отверстией кабельной канализации, подлежащей выносу в соответствии с письмом от 28.05.2025 собственника кабельной канализации ИП Шевчук Михаил Евгеньевич: сети находятся в пользовании ПАО «Ростелеком»;

– уточнить возможность проектного решения по проводной телефонизации и доступа в Интернет на объекте с учетом экономической составляющей.

*Размещение проектируемого объекта допустимо при условии соблюдения пункта 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, Постановления Правительства Российской Федерации 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 земельных участков:

кадастровые номера 29:22:031201:839 и 29:22:031201:840 (промбаза «УДК»);

кадастровый номер 29:22:031201:852 (ремонтно-механический завод ООО «КЛОТО»);

кадастровый номер 29:22:031201:30 (КОС);

кадастровый номер 29:22:031201:35 (кислородная станция);

кадастровый номер 29:22:031201:37 (ООО «Апирс»);

кадастровый номер 29:22:031201:972 (компания по производству винтовых свай) и другие.

Предусмотреть рекомендации в части шумозащитных мероприятий разделов 016.025-ООС.ТЧ-16; 016.025-КР.ТЧ-9; 016.025-АР.ТЧ-2. Для водомерного узла и теплового пункта необходимо произвести дополнительные мероприятия по звукоизоляции потолка, а также предусмотреть виброизоляцию устанавливаемого оборудования.

*На стадии разработки проектной документации для расчетов рассеивания рекомендовано использовать фоновые концентрации загрязняющих веществ в*

***атмосферном воздухе по посту УГМС № 6 г. Архангельска.***

Размещение объекта капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным.

Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство предусмотрено за границами земельного участка, представлены письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 26.05.2025 № 17-17/3420, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства, и схема планировочной организации земельного участка, согласованная 30.05.2025 директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры Шемелиным М.А.

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 13.05.2025

Исполняющий обязанности директора  
ГАУ АО «Управление  
государственной экспертизы»

С.А. Детков

«11» 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: 11-06-2025 12:06:35 GMT+03:00