

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

**Строительство 4-х (четырех) многоквартирных жилых домов,
расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами:
29:01:190319:122, 29:01:190319:124, 29:01:190319:125, 29:01:190319:126**

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью ООО «АльянсСтрой».

Почтовый адрес: 165150, Архангельская область, Вельский район, г. Вельск, ул. Революционная, д. 1, корп. А, помещ. 1.

Застройщик

Администрация городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области.

Почтовый адрес: 165150, Архангельская область, Вельский район, г. Вельск, ул. Революционная, д. 65А.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Строительство 4-х (четырех) многоквартирных жилых домов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами: 29:01:190319:122, 29:01:190319:124, 29:01:190319:125, 29:01:190319:126

Вид строительства – новое строительство.

Технико-экономические показатели объектов капитального строительства:

Предельная стоимость строительства

объекта капитального строительства – 1 472 995,81 тыс. руб.

Сметная стоимость строительства по УНЦС – 1 472 995,81 тыс. руб.

Продолжительность строительства 4-х домов – 34,5 месяца

Многоквартирный дом № 1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:124

Площадь участка	□ 4625,0 м ² .
Площадь застройки	– 1043,11 м ² .
Этажность здания	– 5 этажей.
Количество этажей	– 6 этажей.
Строительный объем здания	□ 15066,10 м ³ ,
в том числе ниже 0,000	– 1683,5 м ³ .
Количество квартир	□ 75 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 35 шт.;
двухкомнатных	□ 20 шт.;
трехкомнатных	□ 20 шт.
Общая площадь здания	– 4328,2 м ² .
Общая площадь квартир	– 3426,7 м ² .
Площадь квартир	– 3209,2 м ² .
Жилая площадь квартир	– 1849,15 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 132,57 кВт (119,25 кВт без устройств зарядной

сервисной инфраструктуры).

Расчетный расход воды	– 28,80 м ³ /сут.
Расчетный расход водоотведения	– 28,80 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 0,480509 Гкал/ч.

Многоквартирный дом № 3, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:126

Площадь участка	□ 4625,0 м ² .
Площадь застройки	– 1022,91 м ² .
Этажность здания	– 5 этажей.
Количество этажей	– 6 этажей.
Строительный объем здания	□ 14799,7 м ³ ,
в том числе ниже 0,000	– 1653,7 м ³ .
Количество квартир	□ 70 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 25 шт.;
двухкомнатных	□ 25 шт.;
трехкомнатных	– 15 шт.;
четырёхкомнатных	– 5 шт.
Общая площадь здания	– 4240,2 м ² .
Общая площадь квартир	– 3274,55 м ² .
Площадь квартир	– 3071,55 м ² .
Жилая площадь квартир	– 1804,45 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 126,76 кВт (113,44 кВт без устройств зарядной
сервисной инфраструктуры).	
Расчетный расход воды	– 27,54 м ³ /сут.
Расчетный расход водоотведения	– 27,54 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 0,472193 Гкал/ч.

Многоквартирный дом № 4, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:125

Площадь участка	□ 4625,0 м ² .
Площадь застройки	– 983,36 м ² .
Этажность здания	– 5 этажей.
Количество этажей	– 6 этажей.
Строительный объем здания	□ 14233,0 м ³ ,
в том числе ниже 0,000	– 1593,7 м ³ .
Количество квартир	□ 65 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 25 шт.;
двухкомнатных	□ 20 шт.;
трехкомнатных	– 20 шт.
Общая площадь здания	– 4084,8 м ² .
Общая площадь квартир	– 3193,4 м ² .
Площадь квартир	– 3004,9 м ² .
Жилая площадь квартир	– 1773,7 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 120,74 кВт (107,42 кВт без устройств зарядной
сервисной инфраструктуры).	
Расчетный расход воды	– 27,00 м ³ /сут.
Расчетный расход водоотведения	– 27,00 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 0,457695 Гкал/ч.

Многоквартирный дом № 5, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:122

Площадь участка	□ 4625,0 м².
Площадь застройки	– 1012,25 м².
Этажность здания	– 5 этажей.
Количество этажей	– 6 этажей.
Строительный объем здания	□ 14707,9 м³,
в том числе ниже 0,000	– 1650,1 м³.
Количество квартир	□ 65 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 15 шт.;
двухкомнатных	□ 25 шт.;
трехкомнатных	– 25 шт.
Общая площадь здания	– 4219,3 м².
Общая площадь квартир	– 3243,55 м².
Площадь квартир	– 3055,05 м².
Жилая площадь квартир	– 1866,1 м².
Расчетная электрическая нагрузка	□ 120,74 кВт (107,42 кВт без устройств зарядной
сервисной инфраструктуры).	
Расчетный расход воды	– 27,54 м³/сут.
Расчетный расход водоотведения	– 27,54 м³/сут.
Расчетный расход тепла	– 0,471455 Гкал/ч.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальная программа Вельского муниципального района «Жилищно-коммунальное хозяйство и благоустройство», утвержденная постановлением Главы от 13.09.2021 № 899.

Техническое задание (приложение № 1 к договору № 11 от 24.03.2025) на выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение договора, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «4-х многоквартирных домов в г. Вельске Вельского района Архангельской области, утвержденное Главой городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области Дьячковым А.В.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Вельский муниципальный район.

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:

Контракт № 0076/145535-25 от 18.04.2025 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, заключенный между ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» и администрацией городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области.

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 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:

Источники финансирования объекта – федеральный бюджет – 57,8%, региональный бюджет – 42,2%.

9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:

Внебюджетные средства не используются.

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

Доверенность администрации городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области от 16.04.2025, выданная ООО «АльянсСтрой», подписанная Главой Дьячковым А.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 2025 года 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

13. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства с учетом необходимости соблюдения требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также с учетом результатов инженерных изысканий	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Многоквартирный жилой дом №1, расположен на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:124. Уровень ответственности – нормальный. Жилой дом – пятиэтажный, трехсекционный, с плоским совмещенным покрытием, с техническим подпольем, с балконами. Габаритные размеры в осях – 11,96х75,32 м.

	Высота этажа – 2,8 м. Высота технического подполья – 1,8 м. Многokвартирный жилой дом № 3, расположен на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:126. Уровень ответственности – нормальный. Жилой дом – пятиэтажный, трехсекционный, с плоским совмещенным покрытием, с техническим подпольем, с балконами. Габаритные размеры в плане – 11,36х74,58 м. Высота этажа – 2,8 м. Высота технического подполья – 1,8 м. Многokвартирный жилой дом № 4, расположен на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:125. Уровень ответственности – нормальный. Жилой дом – пятиэтажный, трехсекционный, с плоским совмещенным покрытием, с техническим подпольем, с балконами. Габаритные размеры в плане – 11,77х69,885м. Высота этажа – 2,8 м. Высота технического подполья – 1,8 м. Многokвартирный жилой дом № 5, расположен на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:122. Уровень ответственности – нормальный. Жилой дом – пятиэтажный, трехсекционный, с плоским совмещенным покрытием, с техническим подпольем, с балконами. Габаритные размеры в плане – 11,39х73,235 м. Высота этажа – 2,8 м. Высота технического подполья – 1,8 м. Общее описание конструкций для 4-х домов Уровень ответственности – нормальный. Конструктивная система здания – каркасно-стеновая, состоящая из железобетонных стен и пилонов, 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 и пилоны технического подполья – монолитные железобетонные толщиной 160 мм и 250 мм. Наружные стены здания – многослойные несущие монолитные железобетонные и ненесущие из газобетонных блоков, поэтажно опирающиеся на перекрытия. В наружных стенах предусмотрен минераловатный утеплитель и облицовка вентилируемым навесным фасадом. Наружные несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 250 мм. Наружные ненесущие стены – из газобетонных блоков толщиной 250 мм. Межквартирные перегородки – из газобетонных блоков по толщине 200 мм на клеевом растворе. Межкомнатные перегородки – гипсокартонные перегородки толщиной 75 мм. Плиты перекрытия, плиты покрытия – монолитные железобетонные безригельные плиты толщиной 200 мм.
--	---

	Несущие стены лестничной клетки – монолитные железобетонные толщиной 250 мм. Лестницы – сборные железобетонные марши заводского изготовления. Площадки лестничной клетки – монолитные железобетонные толщиной 200 мм. 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. Квартиры предусмотрены из условия проживания одной семьи. Тип квартир по уровню комфорта – муниципальный. Комнаты предусмотрены непроходными. Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, вентиляции и связи. Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусматривается с предприятий стройиндустрии. На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, водоснабжение, водоотведение и связь. Обеспечена инсоляция всех квартир и территории. Степень огнестойкости – II. Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3. Класс конструктивной пожарной опасности – С0. Противопожарные расстояния между проектируемым зданием и существующими зданиями и сооружениями – в пределах норм. Эвакуация осуществляется по лестничным клеткам типа Л1. Выходы из техподполья – изолированные от входа в жилой дом, по лестничным маршам в объеме лестничных клеток. Выход на кровлю – из лестничной клетки по лестничным маршам. Пределы огнестойкости конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания. Обеспечена возможность проезда и подъезда пожарной техники. Проезды к зданиям предусмотрены с двух продольных сторон. Источником наружного пожаротушения служат проектируемые пожарные гидранты. Класс энергетической эффективности объекта – не ниже В. <u>В ходе проведения технологического и ценового аудита:</u> Представлены обновленные градостроительные планы. Представлено утвержденное техническое задание на проектирование. Откорректирован строительный объем зданий. Откорректирован расчет инсоляции. Представлено письмо администрации городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области от 18.06.2025 без номера о согласовании благоустройства за границами участков, подписанное Главой Дьячковым А.В. Откорректирован расчет количества людей в доме № 5. Откорректирован расчет машино-мест. Текстовая часть дополнена информацией о подсыпке территории и
--	---

	устройстве дренажной системы. В графической части указаны координаты участков и кадастровые номера. Расстановка машино-мест принята под углом 60 градусов с полосой маневрирования 5,0 м согласно нормативным требованиям. Предусмотрены съезды на тротуарах к дому и площадкам. Откорректированы съезды с тротуаров на проезжую часть. План организации рельефа откорректирован с учетом проектируемой дороги с абсолютной отметкой 109,2. Предусмотрено сходы на перспективный тротуар с участков. Нанесены перспективные, проектируемые тротуары, велодорожки, водоотводные канавы. Представлено письмо администрации городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области от 18.06.2025 № 2407 о строительстве по отдельному проекту подъездных дорог до ввода жилых домов в эксплуатацию, подписанное Главой Дьячковым А.В. Описание озеленения приведено в соответствии в разделах АР и ПЗУ. Текстовая часть дополнена требуемым нормативным индексом изоляции воздушного шума. Предусмотрено ограждение кровли над лестничной клеткой. Откорректированы габариты окон и расположение отметки низа окна. На планах указана ширина лестничных клеток с учетом зазора для пожарных рукавов. Указаны размеры входного тамбура. В прихожих предусмотрено место для шкафа или встроенный шкаф (антресоль). В доме № 5 площадь квартиры и общая площадь квартиры в осях В-Е, 1-2 пересчитаны, исключены арифметические ошибки. Указаны расстояния от входов до тепловых узлов не более 12,0 м. Изменено расположение балконов на планах домов № 1, 4, внесены изменения в разрезы. Для дома № 4 обозначение осей на разрезах приведено в соответствии с планами. Пункт 10 ПЗП дополнен информацией исходя из условия заселения квартир одной семьей. Указан тип жилого дома и квартир по уровню комфорта. Уточнена марка бетона по морозостойкости для конструкций, расположенных в грунте. Документация обоснования инвестиций дополнена сведениями о необходимости защиты на стадии разработки проектной документации учесть влияние строительства на изменение напряженно-деформированного состояния окружающего грунтового массива с последующими мероприятиями. Представлено письмо/согласование ПО «Вельские электрические сети» ПАО Россети Северо-Запад» от 12.05.2025 (в части отсутствия необходимости защитных мероприятий для подземного кабеля). Уточнено местоположение проектируемой ТП сетевой организации, ТП нанесено на сводный план сетей. На плане раздела ПЗУ отражены охранные зоны существующих кабельных и воздушных линий, проходящих по участкам застройки. На сводном плане сетей в разделе ПЗУ откорректирована толщина проектируемых и существующих кабельных линий. Дополнены условные обозначения существующих кабельных линий на плане сетей. Отражены разными условными обозначениями кабельные линии 10кВ и 0,4кВ. Опоры освещения установлены в зеленой зоне.
--	--

	Количество зарядных станций для инфраструктуры электротранспорта принято согласно разделу ПЗУ. На планах электрощитовых помещений отражена отметка пола (предусмотрена выше отметки земли не менее чем на 30 см). Установка этажных щитов предусмотрена в нишах в каждом поквартирном коридоре при количестве квартир 2 и более. В разделе КР отражен узел ввода электросетей из электрощитовых помещений в техподполье, увеличена высота техподполья в пределах лестничной клетки, обеспечена нормативная высота помещения для обслуживания сетей. Приведены в соответствие решения по ТП в разделах ИОС и ПЗУ (ТП проектируемая). Текстовая часть дополнена решениями по электроснабжению погружных насосов ливневых стоков. На каждый дом предусмотрена установка своего дренажного насоса. Каждая КНС подключаются 2-мя кабельными линиями от ВРУ соответствующего дома. Произведен пересчет нагрузок на каждый дом. Приведено в соответствие место установки этажных щитов в разделе ИОС с разделом КР (в межэтажных коридорах). Освещение дороги между домами 1, 4 и 3, 5, не входящая в границы застройки домов, будет выполнено силами администрации или по иной инвестиционной программе. В разделе ИОС сведения по расчетным параметрам наружного воздуха приведены в соответствие с данным технического отчета инженерно-геологических изысканий по г. Шенкурск. Откорректирован расчет потребности зданий в тепле. Обновлены технические условия подключения к системе теплоснабжения №ВФ12/2025 от 11.04.2025 г., выданные Вельским филиалом АО «ГТ Энерго». Раздел ИОС приведен в соответствие с разделом КР в части конструкции вытяжных каналов. Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями о применении СОДК. Пересечение проездов тепловыми сетями предусмотрено в футляре. В текстовой части раздела ЭЭ актуализирована нормативная документация. Параметры теплоносителя тепловых сетей, указанные в текстовой части раздела ЭЭ приведены в соответствие с разделом ИОС. Текстовая часть раздела ЭЭ дополнена сведениями о том, что расчетная удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию определяется на стадии разработки проектной документации и должна обеспечить класс энергоэффективности здания не менее «В». Принят последовательный метод возведения домов. Этапы заменены на очередность возведения домов. Откорректировано расстояние до существующего жилого дома с 16,1 м на 17,1 м на ПЗУ.ГЧ-1, 2. Из охранный зоны ЛЭП перенесены проезды и тротуары, а также дом № 5 на 1 метр на север, расстояние до существующего жилого дома увеличилось. Представлены актуализированные технические условия на подключение к централизованной сети канализации. Дополнительные требования исключены. Типоразмер труб ливневой канализации уточнен. Предполагаемое расположение пожарных гидрантов уточнено.	(ТП проектируемая)
--	---	--------------------

	Расположение канав представлено. Входные двери и двери между тамбурами и лестничными клетками предусмотрены остекленные. Двери лестничных клеток предусмотрены EI60. Заменен тип ТВ антенн коллективного приема сигнала. Добавлены сведения по количеству ТВ антенн на объекте.
Выводы экспертной организации	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.
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Земельные участки под строительство четырех жилых домов расположены в южной части города Вельска на окраине жилой застройки, на территории лесной вырубki, западнее автомобильной дороги, выходящей к дороге на Архангельск. Въезд на участки предусмотрен со стороны улицы Дзержинского. Благоустройство предусмотрено для группы многоквартирных жилых домов, расположенных на четырех смежных земельных участках. Для каждого жилого дома запроектированы спортивная, детская, бельевая площадки и площадки для отдыха взрослого населения. Предусмотрены автостоянки, на которых выделены места для автотранспорта МГН и машино-места с зарядной сервисной инфраструктурой. Предусмотрены мусоросборные площадки. Объекты социального обслуживания планируются к строительству в шаговой доступности. Отвод дождевых и талых вод с территории производится путем организации рельефа в сторону дождеприемных колодцев проектируемой ливневой канализации, а за тем в проектируемые водоотводные каналы улично-дорожной сети. Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется. Затраты, связанные с планируемым сносом зданий и сооружений, отсутствуют. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участках предполагаемого строительства отсутствуют. Размещение объекта предполагаемого строительства выполнено с соблюдением норм инсоляции помещений и территории. Район строительства обеспечен инженерной инфраструктурой. Транспортной инфраструктурой дома будут обеспечены до ввода в эксплуатацию. Предусмотрены выезды с каждого земельного участка на проектируемую дорогу, выполненную по отдельному проекту. В соответствии со схемой организации земельных участков проезды с твердым покрытием запроектированы с оптимальным удобством для подъезда к зданиям пожарных машин. <u>Многоквартирный дом № 1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:124</u> Градостроительный план земельного участка RU 29508101-02 от 09.04.2025

	площадью 4625 м². Категория участка – земли населенных пунктов. Участок расположен в зоне Ж-3 – зона среднеэтажной многоквартирной застройки. Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено. Участок имеет вытянутую форму в направлении север-юг. Участок находится вне охранных зон с особыми условиями использования территории. Участок частично расположен в охранной зоне существующего подземного кабеля сетей ВЛ 10 кВ. На участке запроектирована автостоянка на 26 машино-мест, выделено два места для автотранспорта инвалидов и два места для электромобилей с сервисной инфраструктурой. <u>Многоквартирный дом № 3, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:126</u> Градостроительный план земельного участка RU 29508101-04 от 09.04.2025 площадью 4625 м². Участок расположен в зоне Ж-3 – зона среднеэтажной многоквартирной застройки. Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено. Участок имеет вытянутую форму в направлении север-юг. Участок находится вне зон с особыми условиями использования. На участке запроектирована автостоянка на 25 машино-мест, выделено два места для автотранспорта инвалидов и два места для электромобилей с сервисной инфраструктурой. <u>Многоквартирный дом № 4, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:125</u> Градостроительный план земельного участка RU 29508101-03 от 09.04.2025 площадью 4625 м². Участок расположен в зоне Ж-3 – зона среднеэтажной многоквартирной застройки. Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено. Участок имеет вытянутую форму в направлении север-юг. Участок находится вне зон с особыми условиями использования. Участок частично находится в охранной зоне сети ВЛ 10 кВ. На участке запроектирована автостоянка на 24 машино-мест, выделено два места для автотранспорта инвалидов и два места для электромобилей с сервисной инфраструктурой. <u>Многоквартирный дом № 5, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:122</u> Градостроительный план земельного участка RU 29508101-01 от 09.04.2025 площадью 4625 м². Участок расположен в зоне Ж-3 – зона среднеэтажной многоквартирной застройки. Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено. Участок имеет вытянутую форму в направлении север-юг. Участок находится вне зон с особыми условиями использования. Участок находится вне зон с особыми условиями использования. Участок частично находится в охранной зоне сети ВЛ 0,4 кВ.
--	---

	На участке запроектирована автостоянка на 25 машино-мест, выделено два места для автотранспорта инвалидов и два места для электромобилей с сервисной инфраструктурой.
Выводы экспертной организации	Площадь участков, выделенных под строительство жилых домов, достаточна для размещения зданий и благоустройства территории для нужд домов. Объекты капитального строительства размещены с учетом требований градостроительного плана в пятне разрешенной застройки.
15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных и отделочных материалов с учетом основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Архитектурно-планировочные решения и выбор этажности многоквартирных жилых домов обусловлены планировочной структурой застройки района. Тип застройки – среднеэтажная многоквартирная застройка. В части внешнего вида жилые дома запроектированы в одном стилевом направлении. Облицовка наружных стен предусмотрена керамогранитом по сертифицированной навесной фасадной системе. Примененные строительные материалы, сборные конструкции, отделочные материалы доступны с заводов отечественных производителей, являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях. Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы зданий (не менее 50 лет). Набор помещений квартир включает в себя: прихожую, общую комнату, спальни, кухню, отдельные санитарные узлы. В однокомнатных квартирах предусмотрены совмещенные санузлы. Здания запроектированы с чистовой отделкой общих помещений и квартир. Уровень комфортности зданий и квартир – муниципальный.
Выводы экспертной организации	Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.
16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив цены строительства для объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства - с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство	
Информация, содержащаяся в обосновании	Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Строительство 4-х (четырех) многоквартирных жилых домов, расположенных на земельных участках с

инвестиций	кадастровыми номерами: 29:01:190319:122, 29:01:190319:124, 29:01:190319:125, 29:01:190319:126» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2025). Срок реализации объекта: ноябрь 2025 года – декабрь 2028 года. Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на декабрь 2028 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года. В текущем уровне цен определены следующие затраты: - установка электростанции для автомобилей; - геотехнический прогноз (оценка) влияния строительства на изменение напряженно-деформационного состояния окружающего грунтового массива (для дома №5). Расчетная стоимость строительства объекта «Строительство 4-х (четырех) многоквартирных жилых домов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами: 29:01:190319:122, 29:01:190319:124, 29:01:190319:125, 29:01:190319:126» по укрупненным показателям по состоянию на 4 квартал 2028 года составила 1472995,81 тыс. руб. (с НДС 20%). Предполагаемая стоимость строительства объекта по состоянию на 4 квартал 2024 года составляет 1 472 995,81 руб. Предельная стоимость согласована главой городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области Дьячковым А.В. Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.
Выводы экспертной организации	Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.
17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам: в технических помещениях – простая, в остальных помещениях – улучшенная. Интерьеры в проекте не разрабатываются.
Выводы экспертной организации	Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.
18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<u>Многоквартирный дом № 1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:124</u> Градостроительный план земельного участка RU 29508101-02 от 09.04.2025 площадью 4625 м², с кадастровым номером 29:01:190319:124.

	<u>Многоквартирный дом № 3, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:126</u> Градостроительный план земельного участка RU 29508101-01 от 09.04.2025 площадью 4625 м², с кадастровым номером 29:01:190319:126. <u>Многоквартирный дом № 4, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:125</u> Градостроительный план земельного участка RU 29508101-03 от 09.04.2025 площадью 4625 м², с кадастровым номером 29:01:190319:125. <u>Многоквартирный дом № 5, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:01:190319:122</u> Градостроительный план земельного участка RU 29508101-04 от 09.04.2025 площадью 4625 м², с кадастровым номером 29:01:190319:122. <u>Представлены технические условия и письма на четыре дома в целом.</u> Технические условия на подключение к системе теплоснабжения № ВФ 12/2025 от 11.04.2025, выданные АО «ГТ Энерго». Технические условия № 336 от 11.04.2025 на водоснабжение, выданы ООО «АРХОБЛВОД». Технические условия № 133 от 11.04.2025 на канализацию, выданы ООО «АРХОБЛВОД». Технические условия № АРХ-00828-Б-В/25-001 от 28.04.2025 (по письму МР2/50-01-01-07/3594 ПАО «Россети Северо-Запад») на присоединение к электрическим сетям, выданные Архангельским филиалом ПАО «Россети Северо-Запад». Письмо администрации городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области от 14.04.2025 № 1559 о том, что для организации мобильной связи предусмотреть использование мобильных сетей, для доступа в сеть Интернет предусмотреть использование беспроводных каналов операторов связи, подписанное Главой администрации поселения «Вельское» Дьячковым А.В. Письмо администрации городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области от 14.04.2025 № 1558 об отводе ливневых вод с территории участков в сторону придорожных канав, подписанное Главой городского поселения «Вельское» Дьячковым А.В. Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям от 2022 года. Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям от 2023 года. <u>В ходе проведения технологического и ценового аудита:</u> Представлено письмо администрации городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области от 18.06.2025 без номера о согласовании благоустройства за границами участков, подписанное Главой Дьячковым А.В. Представлено письмо администрации городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области от 18.06.2025 № 2407 о строительстве по отдельному проекту подъездных дорог до ввода жилых домов в эксплуатацию, подписанное Главой Дьячковым А.В.
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.

19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Продолжительность строительства четырех жилых домов при последовательном методе строительства составляет 34,5 мес.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства 4-х жилых домов оптимальны.
20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство (если обоснование инвестиций предусматривает использование такой проектной документации), или обоснованности решения о невозможности или нецелесообразности применения типовой проектной документации	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки проектной документации с соблюдением требований по минимальным площадям квартир 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 проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство. Обоснование принято.
21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования и не требуют оптимизации.
22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Технологическое оборудование в проекте не применяется.
Выводы экспертной организации	Технологическое оборудование в проекте не применяется.

23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Строительные материалы и сборные конструкции предусмотрены отечественных производителей. Наружная и внутренняя отделка принята в соответствии с нормативными требованиями.
Выводы экспертной организации	Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов возможна на стадии разработки проектной документации.
24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства четырех зданий – 34,5 мес. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Сокращение сроков строительства жилых домов возможно на стадии разработки проектной документации при применении параллельного метода производства работ.
25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.
Выводы экспертной организации	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.

Площадь участков, выделенных под строительство жилых домов, достаточна для размещения зданий и благоустройства территории для нужд домов.

Объекты капитального строительства размещены с учетом требований градостроительного плана.

Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.

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

Реализация проекта возможна после строительства подъездных дорог к жилым домам согласно письму администрации городского поселения «Вельское» Вельского муниципального района Архангельской области от 18.06.2025 № 2407 о строительстве по

отдельному проекту подъездных дорог до ввода жилых домов в эксплуатацию, подписанное Главой Дьячковым А.В.

Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы зданий (не менее 50 лет).

Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.

Сроки продолжительности строительства приняты согласно нормативным данным.

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 09.04.2025.

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

Детков С.А.

«_19_»__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: 19-06-2025 17:09:28 GMT+03:00