ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО УЛ. КУТУЗОВА В СЕВЕРНОМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ОКРУГЕ Г. АРХАНГЕЛЬСКА

I. Общие сведения об инвестиционном проекте.

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «РК-ИНВЕСТ».

Почтовый адрес: 163069, Архангельская область, г. Архангельск, пр. Троицкий, д.95, корп.1, пом. 804.

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. Кутузова в Северном территориальном округе г. Архангельска.

Вид работ – строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участка с кадастровым номером 29:22:031609:279	– 2707 м^2,
Площадь участка с кадастровым номером 29:22:031609:168	– 2805 м^2.
Площадь благоустраиваемого участка	– 6328,6 м^2,
в том числе за границами земельного участка	– 816,6 м^2.
Площадь застройки	– 1247,2 м^2,
в том числе площадь застройки ТП	– 50,0 м^2.
Этажность здания	– 9 этажа.
Количество этажей	– 9,10 этажа.
Строительный объем здания	31414,21 м^3;
в том числе ниже отм. 0,000	– 101,13 м^3.
Общая площадь здания	– 9683,12 м^2.
Общая площадь квартир	– 7449,13 м^2.
Площадь квартир	– 7230,89 м^2.
Количество квартир	– 126 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 9 шт.;
двухкомнатных	– 64 шт.;
трехкомнатных	– 53 шт.
Расчетная суммарная электрическая нагрузка по вводам в нормальном режиме энергосистемы	– 196,6 кВт.
Расчетная суммарная электрическая нагрузка с учетом зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта	– 220,4 кВт.
Расчетный расход воды	– 65,16 м^3/сут.
Расчетный расход стоков	– 65,16 м^3/сут.
Расчетный расход тепла	– 579,1 кВт;
в том числе на горячее водоснабжение	– 395,2 кВт;
на отопление	– 183,9 кВт.
Продолжительность строительства	– 12,0 мес.

Предельная стоимость строительства
объекта капитального строительства – 841 977,332 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС – 1 168 455,74 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 № 10-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. Кутузова в Северном территориальном округе г. Архангельска», подписанное директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» Шемелиным М.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

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 16.04.2025 вход. № 286 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 генеральным директором ООО «РК-ИНВЕСТ» Русановым В.Н.;

– договор от 17.04.2025 № 0074/145516-25 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Детковым С.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.;

– письмо от 11.06.2025 вход. № 430 о продление сроков оказания услуг по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанное индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

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 № 10-С, подписанный директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» Шемелиным М.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Договор подряда от 03.03.2025 № б/н, подписанный индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н. и заместителем генерального директора ООО «РК-ИНВЕСТ» Кузьмичевым А.А.

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 24 апреля по 09 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	Уровень ответственности – нормальный. Жилой дом – девятиэтажный, двухсекционный, 126-квартирный с техническим подпольем и подвальным этажом, расположенным под частью здания, прямоугольной формы в плане. Максимальные размеры в осях – 71,31×15,00 м. Высота типового этажа – 3,0 м. Высота технического подполья в чистоте – 1,80 м. В техническом подполье расположено помещение для прокладки коммуникаций.

	Высота подвального этажа – 2,64 м. В подвальном этаже расположены помещения теплового и водомерного узла, помещение насосного оборудования и комната уборочного инвентаря. Помещение электрощитовой расположено на первом этаже жилого дома в пристройке вблизи входной группы по оси Г в осях 5с2-8с2. Конструктивная система здания – каркасно–стеновая, 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 В35. 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 200 мм из бетона класса В35. Наружные ненесущие стены – из газосиликатных блоков по ГОСТ 31360-2024 толщиной 200 мм. Межквартирные перегородки – из газосиликатных блоков по ГОСТ 31360-2024 толщиной 250 мм на клеевом растворе. Межкомнатные перегородки – гипсокартонные перегородки с заполнением минераловатными плитами. Плиты перекрытия, плиты покрытия – монолитные железобетонные безригельные плиты из бетона В35 толщиной 220 мм. Несущие стены лестничной клетки, шахты лифта, лифтового холла – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона В35. Лестницы – сборные железобетонные марши заводского изготовления. Площадки лестничной клетки – монолитные железобетонные из бетона класса В35. Крыша – плоская, инверсионная, с системой внутреннего водостока. Покрытие кровли – из кровельных наплавляемых двухслойных материалов. Утепление цокольного перекрытия и покрытия предусмотрено плитами экструдированного пенополистирола. Окна – из ПВХ профилей. Двери – деревянные, металлические и противопожарные. Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления и вентиляции, связи. На период строительства объекта предусмотрены временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой. Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусмотрено с предприятий стройиндустрии. Степень огнестойкости – II. Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3. Класс конструктивной пожарной опасности – С0. Эвакуация из каждой секции осуществляется по лестничной клетке типа Л1. Предусмотрено два эвакуационных выхода из подвального этажа, совмещенного с техническим подпольем, непосредственно наружу. На каждом этаже, 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 степени огнестойкости здания. Предусмотрено наружное пожаротушение от существующего пожарного гидранта, расположенного у жилого дома по ул. Добролюбова д. 28, и от проектируемого пожарного гидранта. Подъезды к проектируемому зданию соответствуют требованиям нормативных документов по пожарной безопасности. Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В. Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома. <u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций</u> ***В части объемно-планировочных и архитектурных решений*** Расчет инсоляции откорректирован. Инсоляция квартир выполняется. Расчет коэффициента естественного освещения откорректирован. Требования к коэффициенту естественного освещения выполняются. Указана толщина отделки/подготовки под отделку стен и перегородок. Предусмотрено естественное освещение лестничной клетки в уровне первого этажа через остекленные двери тамбуров. Представлены паспорта зданий по адресу ул. Добролюбова, 24, ул. Добролюбова, дом 28, ул. Добролюбова, дом 30. Представлены расчет инсоляции и расчет КЕО квартиры № 78 по ул. Добролюбова, дом 30. Инсоляция квартиры выполняется, требования к коэффициенту естественного освещения выполняются. ***В части конструктивных решений*** Документация обоснования инвестиций дополнена сведениями о защите подвального этажа, совмещенного с техническим подпольем, от затопления. 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. ***В части систем электроснабжения*** Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями о способе прокладки сетей от этажных щитов до квартирных щитков. Расположение щитов УЭРМ накладного типа выполнено вне путей эвакуации. Указана точка переключения ВЛИ для магазина, запроектирована линия ВЛИ от точки подключения до магазина. Указаны опоры, подлежащие демонтажу (линии оп. № 4.1-4.6). Предусмотрена защита существующих кабельных линий 6 кВ трубами на пересечении с проектируемыми проездами. Сведениями дополнена разделы ИОС и ПЗУ. Откорректированы решения по наружному освещению на сводном плане сетей ПЗУ, опоры наружного освещения приближены к подъезду дома. ***В части систем водоснабжения и водоотведения*** Представлена Заявка (вход. № АР-740/25 от 31.03.2025) к техническим условиям ООО «РВК-Архангельск» от 02.04.2025 № И.АР-02042025-053. Представлено письмо ООО «РВК-Архангельск» от 13.05.2025 № И.АР-

	13052025-024. ***В части систем отопления, вентиляции, кондиционирования и холодоснабжения*** Текстовая часть раздела ИОС и сводный план сетей раздела ПЗУ дополнены сведениями о выносимом газопроводе. В текстовой части раздела ЭЭ откорректирован номер таблицы, по которой принимается нормируемая (базовая) удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию зданий. В текстовой части раздела ЭЭ откорректированы сведения о расчетном значении удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания. Также раздел ЗП (пункт 13) дополнен информацией по классу энергетической эффективности с требованием принять ее не менее класса «В» ***В части систем связи и сигнализации*** Добавлены сведения по условным обозначениям и существующим сетям связи. Представлены письмо ПАО «Ростелеком» от 16.04.2025 № 242/386/02/2025; письмо Дрочкова В.А. от 26.05.2025. ***В части охраны окружающей среды*** На ПЗУ.ГЧ-2 отражены расстояния и нормативные СЗЗ промышленных объектов в радиусе 1000 м. Лист 1 ООС дополнен перечнем объектов и ЗОУИТ. Дополнены сведения по охранным зонам проектируемых ТП. Уточнена информация по организации ливневой канализации, дополнены сведения по КНС, СЗЗ КНС 20 м. Информация по хозбытовой канализации уточняется на стадии ПД, проектом установка КНС на бытовой канализации не предусматривается. Уточнены сведения по контейнерным площадкам ТКО. Представлено письмо Департамента городского хозяйства от 07.05.2025 № 16-05/01-4239. Нормативные расстояния от контейнерной площадки до зданий соблюдаются. Проектируемые санитарные разрывы от проектируемых автостоянок до проектируемого (и существующего соседнего) жилого здания и детских и спортивных площадок уточнены на соответствие таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, указаны на ПЗУ.ГЧ. В приложении А к ООС представлены фотографии выделенных под строительство земельных участков, сделанные на 06.05.2025. В соответствии с представленными фотографиями здания, постройки, сооружения, подлежащие сносу, на участке отсутствуют. Обозначен объем демонтажных работ и работ по подготовке участка, предусмотренных проектом. Предусмотрены работы по водопонижению и отведению ливневых и талых вод на период строительства (ПОС.ТЧ-8). Уточнено компенсационное озеленение с учетом изменений в ПЗУ на ООС.ТЧ листе 3. Обеспечена сходимость со сметной документацией на основании ВОР. ***В части пожарной безопасности*** Двери лифта предусмотрены EI30. Двери лестничной клетки EI60. Эвакуация предусмотрена непосредственно наружу через тамбур.

	Предусмотрены остекленные двери тамбуров.
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. ***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 выполнения инженерных изысканий и разработки проектной документации актуализировать сведения по установленным/нормативным СЗЗ для объектов, по которым отсутствуют сведения о нормативной СЗЗ. Установление (уменьшение СЗЗ) должно быть выполнено в соответствии со статьей 26 Федерального Закона №342-ФЗ от 03.08.2018.*** ***На стадии разработки проектной документации для расчетов рассеивания использовать фоновые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе по посту УГМС № 6 г. Архангельска.*** На стадии разработки проектной документации работы по водопонижению и отведению ливневых и талых вод на период строительства (затраты на организацию водоотвода, затраты на передачу стоков) учесть в ПОС, ООС, СМ.
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Под строительство жилого дома выделены земельные участки с кадастровым номером 29:22:031609:279 площадью 2707 м² и с кадастровым номером 29:22:031609:168 площадью 2805 м², расположенные в Северном территориальном округе г. Архангельска. Категория земель – земли населенных пунктов. Земельные участки расположены в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами – Ж3. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) относится к условно разрешенному виду использования земельного участка. Представлено распоряжение Главы Городского округа «Город Архангельск» Морева Д.А. от 26.02.2025 № 901р, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков. Земельные участки расположены в 2 и 3 поясах зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, в границах приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги), в границах зоны затопления. Для защиты от затопления предусмотрено повышение рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок и дренаж по границам земельного участка. Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объекта капитального строительства. Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется. Изъятие земельных участков в дополнение к выделенному участку не требуется. До начала строительных работ предусмотрены вырубка деревьев и кустарников, перенос существующей площадки накопления твердых

	коммунальных отходов, реконструкция попадающих в пятно застройки сетей холодного водоснабжения и водоотведения, вынос существующего подземного газопровода, демонтаж воздушной линии электропередачи, переключение существующего магазина по ул. Добролюбова на воздушную линию электропередачи «ВЛИ-0,4 кВ от ТП-939», на опору вблизи дома 24 по ул. Добролюбова, закладка резервных труб вдоль кабельных линий 6 кВ под проектируемыми проездами, перенос существующего деревянного тротуара вдоль ул. Добролюбова. Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой. Участок обеспечен подъездными путями. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют. На выделенном участке предусмотрено благоустройство территории с размещением площадок различного назначения с соблюдением нормируемых расстояний. Благоустройством предусмотрены детская и спортивная площадки, площадка для отдыха взрослых, мусороконтейнерная площадка, места для складирования снега, установка трансформаторной подстанции, озеленение. Предусмотрено 40 машино-мест для хранения автомобилей в границе земельного участка, в том числе 5 машино-мест для автотранспорта инвалидов, три из которых специализированные расширенные, и 6 машино-мест вдоль ул. Ударников. Отвод ливневых стоков предусмотрен по твердым покрытиям в дождеприемные колодцы и далее в существующую ливневую сеть. Частично благоустройство предусмотрено за границами земельного участка, представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 10.06.2025 № 17-18/3799, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства. <u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u> ***В части схемы организации земельного участка*** Предусмотрено повышение рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок. Представлено письмо Департамента городского хозяйства от 07.05.2025 № 16-05/01-4239, подписанное и.о. директора департамента Худяковой О.Л., со сроками определения нового места расположения существующей мусороконтейнерной площадки. Площадка для отдыха взрослых предусмотрена из твердого покрытия. Предусмотрен тротуар от парковочных мест вдоль ул. Ударников до месторасположения проектируемого жилого здания. Выезд с территории проектируемого жилого дома перенесен с ул. Добролюбова на ул. Кутузова. Предусмотрен перенос существующего деревянного тротуара. Представлены согласования департаментом транспорта, строительства и городской инфраструктуры от 26.05.2025 № 17-17/3414 и администрации Северного территориального округа от 23.05.2025 № 33-24/687. Предусмотрен дренаж по границам участка.
Выводы экспертной	Размещение объекта капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным.

организации	Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство предусмотрено за границами земельного участка, представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 10.06.2025 № 17-18/3799, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства. На этапе разработки проектной документации необходимо провести инженерно-гидрометеорологические изыскания и на основании полученных результатов при необходимости предусмотреть дополнительные мероприятия по защите участка от затопления.
15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных и отделочных материалов с учетом основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Архитектура зданий – стандартная. Примененные строительные и отделочные материалы являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях. Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет). Набор помещений квартир включает в себя: прихожу, жилые комнаты, кухню, раздельные (совмещенные в однокомнатных квартирах) санитарные узлы. Все комнаты предусмотрены непроходными. Высота помещений квартир в чистоте – 2,7 м. Площадь общих жилых комнат составляет 8,42-17,53 м², кухонь – 8,52-18,18 м². В квартирах предусмотрены балконы. Тип жилых домов и квартир по уровню комфорта – муниципальный. Квартиры запроектированы исходя из условий заселения их одной семьей. Квартиры, предназначенные для проживания людей с ограниченными возможностями, не предусмотрены.
Выводы экспертной организации	Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.
16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив цены строительства для объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства – с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство	

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Строительство многоквартирного дома по ул. Кутузова в Северном территориальном округе г. Архангельска» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2025). Период реализации объекта: апрель 2026 года – апрель 2028 года, продолжительностью 25 месяцев. 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. Стоимость подготовительных работ, вырубки деревьев, выноса инженерных сетей (газопровода, канализации, водопровода, наружного освещения), установки зарядных электростанций, установки фильтр-патронов, переноса деревянного тротуара, компенсационного озеленения, утилизации 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. В текущем уровне цен определены следующие затраты: – технологическое присоединение к сети водопровода – плата за подключаемую нагрузку, плата за протяженность сетей; – технологическое присоединение к сетям хоз.-бытовой канализации – плата за подключаемую нагрузку, плата за протяженность сетей; – технологическое присоединение к сетям ливневой канализации – плата за подключаемую нагрузку, плата за протяженность сетей; – технологическое подключение к сетям электроснабжения (письмо ООО «АСК» от 07.04.2025 № 791); – технологическое подключение к электрическим сетям КНС №1 (письмо ООО «АСК» от 24.03.2025 № 669); – технологическое присоединение к сетям связи (письмо ПАО «Ростелеком» от 27.02.2025 № 0201/05/1058/25); – технологическое присоединение к сетям теплоснабжения (письмо ООО «АГТС» от 06.02.2025 № АГТС-220/2). Мероприятия по обеспечению сохранности зданий, расположенных в предполагаемой зоне влияния, определены в текущем уровне цен по результатам конъюнктурного анализа. Расчетная стоимость строительства объекта «Строительство многоквартирного дома по ул. Кутузова в Северном территориальном округе г. Архангельска» по укрупненным показателям по состоянию на 2028 год составила 1 168 455,74 тыс. руб. (с НДС 20%). Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта по состоянию на 2 квартал 2028 года определена на основании Муниципальной программы «Комплексное развитие территории городского округа «Город Архангельск», утвержденной постановлением администрации муниципального образования «Город Архангельск» от 24 октября 2019 года № 1711 (с изменениями и

	дополнениями), и составляет 841 977,332 тыс. руб. Предельная стоимость согласована директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» 27 мая 2025 года. Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.
Выводы экспертной организации	Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства на основании ВОР, без учета возможных дополнительных мероприятий по защите участка от затопления, не отраженных в проектной документации.
17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Внутренняя отделка предусмотрена стандартная в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам. Интерьеры в проекте не разрабатываются.
Выводы экспертной организации	Сведения о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасадов, механизмов и оборудования в проекте не представлены.
18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Градостроительный план от 11.04.2025 № РФ-29-3-01-0-00-2025-5427 земельных участков с кадастровым номером 29:22:031609:279 площадью 2707 м^2, с кадастровым номером 29:22:031609:168 площадью 2805 м^2. Распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 26.02.2025 № 901р «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков, расположенных в Северном территориальном округе г. Архангельска», подписанное Главой городского округа «Город Архангельск» Моревым Д.А. Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации, подготовленный ООО «Геоизыскания» в 2025 году (шифр: 82025-1335-ИГДИ). Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации, подготовленный ООО «Геоизыскания» в 2025 году (шифр: 82025-1335-ИГИ). Письмо ООО «Архангельская сетевая компания» от 07.04.2025 № 791 о выдаче Предварительных технических условий и об ориентировочной стоимости технологического присоединения, подписанное директором Истоминым С.В.

	Письмо ООО «Архангельская сетевая компания» от 24.03.2025 № 669 о выдаче Предварительных технических условий и об ориентировочной стоимости технологического присоединения КНС № 1, подписанное директором Истоминым С.В. Письмо ООО «АСЭП» от 06.02.2025 № 56-365/02 о выносе инженерных сетей, попадающих в зону строительства многоквартирного дома на земельном участке, расположенного по ул. Кутузова, подписанное главным инженером Сумароковым К.Н. Письмо ООО «АСЭП» от 18.03.2025 № 56-815/03 о выносе инженерных сетей (ж/д ул. Кутузова), подписанное главным инженером Сумароковым К.Н. Письмо МУП «Горсвет» от 06.02.2025 № 217/04 о выносе сетей из пятна застройки жилых домов, подписанное директором Гурьевым А.Е. Письмо МУП «Горсвет» от 06.02.2025 № 216/04 о выдаче технических условий на наружное освещение, подписанное директором Гурьевым А.Е. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 02.04.2025 № И.АР-02042025-053 о направлении технических условий подключения (технологического присоединения) к централизованным системам водоснабжения/водоотведения, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 21.03.2025 № И.АР-21032025-023 о возможной точке присоединения Объекта к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения г. Архангельска, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 13.05.2025 № И.АР-13052025-024 о возможной точке присоединения Объекта к централизованной системе водоотведения г. Архангельска, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 22.04.2025 № И.АР-22042025-026 о выносе (реконструкции) участков сетей холодного водоснабжения и водоотведения, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 29.04.2025 № И.АР-29042025-041 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. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 21.03.2025 № И.АР-21062025-017 о наличии источников пожаротушения на территории земельного участка по ул. Кутузова, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А.

	Технические условия подключения к системе линевой канализации от 06.02.2025 № 135, выданные МУП «Городское благоустройство». Письмо ООО «ВодТрансСервис» от 04.04.2025 № 78 об объемах стоков, перекачиваемых канализационной насосной станцией, подписанное генеральным директором Редькиным С.Н. Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 06.02.2025 № АГТС-220/2 о направлении технических условий подключения к системе отопления № 12, подписанное главным инженером Ившиным П.В. Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 06.02.2025 № АГТС-219/2 о выносе инженерных сетей теплоснабжения, подписанное главным инженером Ившиным П.В. Письмо Архангельского филиала АО «Архангельскоблгаз» от 07.02.2025 № 504/4 о выдаче технических условий на вынос газопровода из пятна застройки, подписанное директором Архангельского филиала Вилковым А.В. Письмо Архангельского филиала АО «Архангельскоблгаз» от 07.04.2025 № 990/4 о предварительном согласовании сводного плана наружных сетей, подписанное директором Вилковым А.В. Технические условия от 12.02.2025 № 01/17/2321/25 на подключение (техническое присоединение) к сетям электросвязи ПАО «Ростелеком» объекта капитального строительства многоквартирного дома по ул. Кутузова, выданные ПАО «Ростелеком». Письмо ПАО «Ростелеком» от 16.04.2025 № 242/386/02/2025 о выносе кабеля, подписанное заместителем директора филиала-директором по работе с массовым сегментом Климовской Е.Е. Письмо ПАО «Ростелеком» от 27.02.2025 № 0201/05/1058/25 о договоре технического присоединения, подписанное руководителем группы по работе с застройщиками и управляющими компаниями Абакумовой Е.Н. Письмо министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области от 22.04.2025 № 204-15/3926 о зонах затопления, подтопления на территории городского округа «Город Архангельск», подписанное заместителем министра Чистяковым Е.А. 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. Письмо администрации Северного территориального округа от 28.02.2025 № 33-24/278 о компенсационном озеленении, подписанное Главой администрации округа Шукюровым Г.Г.

	Письмо администрации Северного территориального округа 23.05.2025 № 33-24/687 о направлении принципиального согласования переноса тротуара вдоль ул. Добролюбова, подписанное Главой администрации округа Шукюровым Г.Г. Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 10.06.2025 № 17-18/3799 с согласованием благоустройства, подписанное директором департамента Шемелиным М.А. Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 26.05.2025 № 17-17/3414 о переносе пешеходного тротуара вдоль ул. Добролюбова, подписанное директором департамента Шемелиным М.А. Письмо департамента городского хозяйства администрации городского округа «Город Архангельск» от 18.03.2025 № 16-05/04-2485 о переносе площадки накопления твердых коммунальных отходов, подписанное и.о. директором департамента Малаховой Е.А. Письмо департамента городского хозяйства администрации городского округа «Город Архангельск» от 07.05.2025 № 16-05/01-4239 о сроках определения площадки (места) накопления твердых коммунальных отходов, подписанное и.о. директором департамента Худяковой О.Л. Письмо департамента градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск» от 13.03.2025 № 043/2783/043-23 о направлении информации об объектах культурного наследия (отсутствие), подписанное и.о. директора департамента Сениной Ю.Л. Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 27.05.2025 № 17-14/3467 о согласовании поэтажных планов, подписанное директором департамента Шемелиным М.А. Письмо департамента градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск» от 08.04.2025 № 043/3975/043-23 о согласовании размещения КНС, подписанное и.о. директора департамента Сениной Ю.Л. Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 10.04.2025 № 17-18/2339 о согласовании размещения КНС, подписанное директором департамента Шемелиным М.А. Письмо департамента градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск» от 08.04.2025 № 043/3992/043-23 о согласовании схемы планировочной организации земельного участка, подписанное и.о. директора департамента Сениной Ю.Л.
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 жилого дома составит 12 мес. Рабочие и квалифицированные специалисты привлекаются из г. Архангельска. Командирование работников не предусмотрено. Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций ***В части организации строительства*** Откорректированы расчеты потребности в воде, электроэнергии, продолжительности строительства; учтено строительство КНС.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.
20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство (если обоснование инвестиций предусматривает использование такой проектной документации), или обоснованности решения о невозможности или нецелесообразности применения типовой проектной документации	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки документации с соблюдением требований по минимальным площадям квартир, предоставляемых по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.
Выводы экспертной организации	Представлено обоснование решения о невозможности применения типовой проектной документации ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство. Обоснование принято.
21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объемно-планировочные решения многоквартирного жилого дома обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья. Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.
Выводы экспертной организации	Оптимизация основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений возможна на стадии разработки проектной документации.
22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования	
Информация, содержащаяся	Технологическое оборудование в проекте не применяется.

в обосновании инвестиций	
Выводы экспертной организации	Технологическое оборудование в проекте не применяется. Предмет оценки отсутствует.
23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Строительные материалы и конструкции предусмотрены традиционными в практике строительства. Внутренняя отделка принята в соответствии с нормативными требованиями.
Выводы экспертной организации	Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов возможна на стадии разработки проектной документации.
24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства здания – 12 мес. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Сокращение сроков строительства жилого дома возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов.
25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов	
Информация, 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, в том числе в части уточнения затрат на технологические присоединения объекта к инженерным сетям.

IV. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ.

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, 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.

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 выполнения

инженерных изысканий и разработки проектной документации актуализировать сведения по установленным/нормативным СЗЗ для объектов, по которым отсутствуют сведения о нормативной СЗЗ. Установление (уменьшение СЗЗ) должно быть выполнено в соответствии со статьей 26 Федерального Закона №342-ФЗ от 03.08.2018.

На стадии разработки проектной документации для расчетов рассеивания использовать фоновые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе по посту УГМС № 6 г. Архангельска.

На стадии разработки проектной документации работы по водопонижению и отведению ливневых и талых вод на период строительства (затраты на организацию водоотвода, затраты на передачу стоков) учесть в ПОС, ООС, СМ.

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, представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 10.06.2025 № 17-18/3799, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства.

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

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.

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.

Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования, в том числе в части уточнения затрат на технологические присоединения объекта к инженерным сетям.

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

Исполняющий обязанности директора
ГАУ АО «Управление
государственной экспертизы» С.А. Детков

«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 16:22:18 GMT+03:00