ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО УЛ. ГОРЬКОГО В СЕВЕРНОМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ОКРУГЕ Г. АРХАНГЕЛЬСКА (ДОМ 1)

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. Горького в Северном территориальном округе г. Архангельска (дом 1).

Вид работ – строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участка с кадастровым номером 29:22:031015:316	– 5360,0 м^2.
Площадь благоустраиваемого участка	– 6542,7 м^2,
в том числе за границами земельного участка	– 1868,2 м^2.
Площадь застройки	– 1252,0 м^2,
в том числе площадь застройки ТП	– 50,0 м^2.
Этажность здания	– 9 этажа.
Количество этажей	– 9,10 этажа.
Строительный объем здания	31415,42 м^3;
в том числе ниже отм. 0,000	– 101,13 м^3.
Общая площадь здания	– 9664,97 м^2.
Общая площадь квартир	– 7473,65 м^2.
Площадь квартир	– 7273,01 м^2.
Количество квартир	– 117 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 10 шт.;
двухкомнатных	– 32 шт.;
трехкомнатных	– 75 шт.
Расчетная суммарная электрическая нагрузка по вводам в нормальном режиме энергосистемы	– 187,4 кВт.
Расчетная суммарная электрическая нагрузка с учетом зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта	– 211,1 кВт.
Расчетный расход воды	– 65,52 м^3/сут.
Расчетный расход стоков	– 65,52 м^3/сут.
Расчетный расход тепла	– 647,8 кВт;
в том числе на горячее водоснабжение	– 395,2 кВт;
на отопление	– 252,6 кВт.
Продолжительность строительства	– 12,0 мес.

Предельная стоимость строительства
объекта капитального строительства – 851 157,835 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС – 1 154 410,57 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 № 11-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 23.04.2025 вход. № 309 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 24.04.2025 № 0082/146308-25 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. № 432 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 № 11-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 30 апреля по 15 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, 117-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 Д в осях 4с1-6с1. 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 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 степени огнестойкости здания. Предусмотрено наружное пожаротушение от существующего пожарного гидранта, расположенного вдоль ул. Красных Маршалов, и от проектируемого пожарного гидранта вдоль ул. Горького. 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. Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций ***В части объемно-планировочных и архитектурных решений*** Указана толщина отделки/подготовки под отделку стен и перегородок. Предусмотрено естественное освещение лестничной клетки в уровне первого этажа. Выполнена корректировка расчетов инсоляции и КЕО. Инсоляция помещений квартир выполняется. Требования к коэффициенту естественного освещения выполняются. Представлено письмо ООО «АСЭП» от 14.05.2025 № 56-1446/05, подписанное исполнительным директором Юсуповым М.А, со сведениями о здании по ул. Орджоникидзе, д.7, к.1. Представлены технический и кадастровый паспорта на здание по ул. Орджоникидзе, д.7, к.1 (здание бытовых помещений). Представлено письмо ООО «Архангельское специализированное энергетическое предприятие» от 06.06.2025 № 56-1706/06, подписанное исполнительным директором ООО «АСЭП» Юсуповым М.А., о назначении помещения мастерской для работ, которые не относятся к наивысшей, очень высокой точности, высокой точности, средней точности по характеристикам зрительной работы. Представлен расчет КЕО мастерской, расположенной в помещении в здании по ул. Орджоникидзе, д.7, к.1. Требования в КЕО выполняются. В расчете инсоляции указана продолжительность инсоляции дома по адресу ул. Красных Маршалов, дом 12. Инсоляция помещений квартир выполняется. Исключено расположение кухни над жилой комнатой. Представлено письмо администрации городского округа «Город Архангельск» от 13.05.2025 № 16-06/03-4348, подписанное и.о. директора департамента городского хозяйства Худяковой О.Л., со сведениями о признании домов с адресами: ул. Кировская, дом.15, ул. Орджоникидзе, дом 3, ул. Орджоникидзе, дом. 5, ул. Орджоникидзе, дом 7, ул. Красных Маршалов, дом 9 – аварийными и подлежащими сносу. ***В части конструктивных решений*** Документация обоснования инвестиций дополнена сведениями о защите подвального этажа, совмещенного с техническим подпольем, от подтопления. 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. Установка модульных этажных устройств УЭРМ предусмотрена в поквартирных коридорах. УЭРМ вынесены с путей эвакуации. Текстовая часть раздела ИОС дополнена решениями по переустройству существующих кабельных и воздушных линий (согласно представленных ТУ и писем от владельцев сетей). Отражены ТУ или письма владельцев сетей, на основании которых предусматривается переустройство; отражены точки подключения, марки и сечения, напряжение, число кабельных (воздушных) линий. В текстовой части ИОС указан тип опор (металлические) переустраиваемых ВЛИ. Указана длина переустраиваемых линий. Текстовая часть раздела ИОС дополнена решениями по переустройству кабельных и воздушных сетей, указаны дома, в проекте которых предусмотрено переустройство. На сводном плане сетей подписаны точки подключения участков переустраиваемых кабельных и воздушных линий. На сводном плане сетей выполнены привязки от переустраиваемых участков кабельных и воздушных линий до существующих сооружений и подземных коммуникаций при сближениях. На сводном плане сетей выполнены привязки от переустраиваемых кабельных линий до фундаментов проектируемых жилых домов. На сводном плане сетей отражены сети наружного освещения, начиная от точки подключения, включая опоры со светильниками. Текстовая часть раздела ИОС дополнена решениями по защите переустраиваемых кабельных линий, прокладываемых вблизи фундаментов проектируемых жилых домов (устройство шпунтовой стенки при устройстве котлована дома). Откорректировано расстояние от проектируемой ТП до жилого дома №2 (принято 13 м). На сводном плане сетей выполнена привязка от опоры переустраиваемой воздушной линии до существующего колодца канализации вблизи проектируемого дома № 3. Расстояние от проектируемой опоры до существующей кабельной линии принято 3,2 м. Сводный план сетей дополнен решениями по наружному освещению проезда вдоль оси 10 С 2 (торца) жилого дома. Освещение проезда вдоль дома по оси А выполнено светильниками, установленными на фасаде здания жилого дома. ***В части систем водоснабжения и водоотведения*** Представлено письмо министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 14.05.2025г. № 201/170 с информацией о том, что строительство трех домов одновременное в рамках одного контракта. Представлено письмо ООО «РВК-Архангельск» от 28.05.2025 № И.АР-28052025-039; Представлено письмо ООО «РВК-Архангельск» от 10.06.2025 № И.АР-

	10062025-005. ***В части систем отопления, вентиляции, кондиционирования и холодоснабжения*** В текстовую часть раздела ИОС внесены сведения в рамках проектирования каких объектов («Строительство многоквартирных домов по ул. Горького в Северном территориальном округе г. Архангельска (дом2), (дом 3)) предусмотрены работы по выносу тепловых сетей. Представлено письмо министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 14.05.2025 № 201/1700 об одновременном строительстве трех многоквартирных домов. В текстовой части раздела ИОС откорректированы сведения о подключаемой тепловой нагрузке. В текстовой раздела ЭЭ откорректирован номер таблицы, по которой принимается нормируемая (базовая) удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию зданий. В текстовой 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, по существующим кабелям связи и кабельным колодцам, по выносу воздушной линии на участке ТПП50 2 0,40 и демонтажу опоры, учтено в проекте на строительство дома № 3; по мероприятиям по сохранности кабельной канализации сетей связи. Представлены технические условия ПАО «Ростелеком» от 06.05.2025 № 01/17/8252/25, письма ПАО «Ростелеком» от 16.04.2025 № 242/386/02/2025 и от 09.06.2025 № 01/05/86342/25. ***В части охраны окружающей среды*** В разделе ПЗУ на листе ПЗУ.ГЧ-2 отражены расстояния и нормативные СЗЗ промышленных объектов в радиусе 1000 м. Показаны иные ЗОУИТ. Листы 1-5 ООС дополнены перечнем промышленных объектов и ЗОУИТ. Представлено письмо Управления Роспотребнадзора по Архангельской области от 16.04.2025 № 29-00-02/02-4229-2025. (Приложение 8 ПЗ). Документация дополнена в части иных ЗОУИТ, охранных зон ТП. По охранной зоне пункта УГМС № 6 в дополнение к Приложению I к ПЗ (письмо ФГБУ «Северное УГМС» от 03.02.2025 № 306-03-17/525) представлено письмо от 31.01.2025 № 17-14/576 Департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры Администрации ГО «Город Архангельск» запрос в ФГБУ «Северное УГМС» с приложением схем по 5 домам. (Приложение 9 к ПЗ). ПЗУ.ТЧ-2, ПОС.ТЧ-12 дополнены рекомендацией о согласовании проведения работ в охранной зоне пункта УГМС № 6 на стадии ПД. 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, дополнен расчет

	ООС.ТЧ-11 в части расчета КГО, размещение площадки КГО отражено на ПЗУ.ГЧ-3. Нормативные расстояния от контейнерной площадки до зданий соблюдаются. Представлено письмо от 14.05.2025 № 16-05/01-4394 Департамента городского хозяйства Администрации ГО «Город Архангельск». В соответствии с данным письмом Администрацией ГО «Город Архангельск» в срок до 01.09.2025 будут выполнены работы по переносу существующей площадки ТКО, расположенной по ул. Горького. 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, допустимость размещения парковок подтверждена расчетами рассеивания. По вывозу строительного мусора от разбора ранее расположенных на участке многоквартирных домов по ул. Горького № 3,4,5 до начала строительства представлено письмо от 26.03.2025 № 16-06/01-2839. В дополнение к письму от 26.03.2025 № 16-06/01-2839 представлено письмо от 02.06.2025 № 16-06/01-5144 Департамента городского хозяйства администрации ГО «Город Архангельск» с подтверждением вывоза мусора от домов по ул. Горького № 3, 5 силами администрации за счет бюджетных средств. Дополнительно представлен Акт выполненных работ по дому №4. Обозначен объем демонтажных работ и работ по подготовке участка, предусмотренных проектом. Предусмотрены работы по водопонижению и отведению ливневых и талых вод на период строительства. Уточнено компенсационное озеленение с учетом изменений в ПЗУ. Обеспечена сходимость со сметной документацией на основании ВОР. Раздел ПЗП откорректированы пункт 25, пункт 14. ***В части пожарной безопасности*** Расстояние между проектируемым жилым домом и существующим домом по ул. Орджоникидзе,7 корп.1, V степени огнестойкости предусмотрено не менее 12,5 м. Откорректировано расположение пожаробезопасных зон. Двери лифтов предусмотрены EI30, двери лестничных клеток предусмотрены EI60. Эвакуация предусмотрена непосредственно наружу через тамбур. Предусмотрено аварийное и эвакуационное освещение в лестничных клетках. Предусмотрены аварийные выходы в виде люков на балконах.
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. ***На этапе разработки проектной документации представить документальное подтверждение от ресурсоснабжающей организации технической возможности подключения (технологического присоединения) к централизованной сети хозяйственно-бытовой канализации в период, обеспечивающий ввод объекта проектирования в требуемый срок.***

	Размещение проектируемого объекта допустимо при условии соблюдения пункта 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, Постановления Правительства 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, либо производится установление 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 выполнить согласование проведения работ в охранной зоне пункта №6 УГМС, учесть в ПЗУ, ПОС.*** ***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), а также выполнение работ методом бестраншейной прокладки учесть в ПОС, ООС, СМ.*** ***На стадии разработки проектной документации полный перечень расчетных точек (РТ) в таблице 6 должен совпадать с перечнем РТ в таблицах 3-5 и 14-16.***
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Под строительство жилого дома № 1 выделен земельный участок с кадастровым номером 29:22:031015:316 площадью 5360,0 м2, расположенный в Северном территориальном округе г. Архангельска. Категория земель – земли населенных пунктов. Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами – Ж4. Основной вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, в границах приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги), в границах охранной зоны стационарного пункта наблюдения за состоянием окружающей среды, в границах зоны подтопления. Для защиты от подтопления предусмотрена дренажная система вокруг участка и пристенный дренаж. Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объектов 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, демонтаж существующего проезда по ул. Горького, в соответствии с письмом департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры от 14.05.2025 № 14-14/3118, подписанным директором

	департамента Шемелиным М.А., демонтаж существующего деревянного ограждения, в соответствии с письмом администрации Северного территориального округа администрации городского округа «Город Архангельск» от 05.06.2025 № 33-24/760, подписанным Главой администрации округа Шукюровым Г.Г., закладка резервных труб в местах укладки асфальтового покрытия, вынос существующей кабельной линии. В соответствии с письмом департамента городского хозяйства администрации городского округа «Город Архангельск» от 02.06.2025 № 16-06/01-5144, подписанным директором департамента Худяковым Н.В., вывоз мусора от разбора многоквартирных домов № 3 и 5 по ул. Горького будет осуществлен администрацией городского округа «Город Архангельск» до начала строительства многоквартирных домов за счет бюджетных средств. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют. Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой. Участок обеспечен подъездными путями. 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 временного складирования снега, место для установки ТП, озеленение. На участке запроектированы места для хранения автомобилей в количестве 45 шт., в том числе 3 машино-места для электромобилей, 5 машино-мест для МГН, три из которых специализированные расширенные. При проектировании примыканий проектируемых проездов к существующим для обеспечения видимости и безопасного движения транспорта и пешеходов предусмотрена установка средств регулирования и специального технического оборудования. Представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 09.06.2025 № 17-18/3746, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием установки дорожных знаков. Отвод дождевых и талых вод предусмотрен в систему ливневой канализации. Частично благоустройство предусмотрено за границами земельного участка, представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 11.06.2025 № 17-18/3796, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства. <u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций</u> ***В части схемы организации земельного участка*** Представлены отчеты по результатам ИГИ и ИГДИ. Представлен ГПЗУ от 13.05.2025 № РФ-29-3-01-0-00-2025-5448, выданный департаментом градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск». Площадка для отдыха взрослых предусмотрена из твердого покрытия. Представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск»,

	подписанное директором департамента Шемелиным М.А., о демонтаже существующего покрытия проезда по ул. Горького силами застройщика. В соответствии с письмом министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области № 204-15/3926 от 22.04.2025 г. расчетная отметка горизонта высоких вод с учетом наивысшего уровня воды повторяемостью раз в 100 лет составляет 3,0 м. Отметка бровки подсыпанной территории принята более, чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод. Исключено озеленение в месте установки ТП. Обеспечен подъезд к ТП путем устройства покрытия из укрепленной газонной решетки. Предусмотрен дренаж вокруг участка. Представлено письмо администрации Северного территориального округа от 05.06.2025 № 33-24/760, подписанное Главой администрации округа Шукюровым Г.Г., о согласовании демонтажа существующего ограждения силами застройщика. Представлен расчет треугольников видимости. Треугольники видимости нанесены на планы. Представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 09.06.2025 № 17-18/3746, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием установки дорожных знаков. Представлено письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 11.06.2025 № 17-18/3796, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства.
Выводы экспертной организации	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 11.06.2025 № 17-18/3796, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства. На стадии разработки проектной документации провести инженерно-гидрометеорологические изыскания и на основании полученных результатов при необходимости предусмотреть дополнительные мероприятия по защите участка от подтопления. На стадии разработки проектной документации согласовать производство работ по строительству объекта в охранной зоне стационарного пункта наблюдения за состоянием окружающей природной среды.
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	Архитектура зданий – стандартная. Примененные строительные и отделочные материалы являются

в обосновании инвестиций	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 8,58-29,69 м², кухонь – 8,24-21,53 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 многоквартирных домов по ул. Горького в Северном территориальном округе г. Архангельска (дом 1)» 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 (наружного освещения), установки зарядных электростанций, установки фильтр-патронов, демонтажа существующего проезда и ограждения, 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 хозяйственно-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 26.02.2025 № 421); – технологическое присоединение к сетям связи (Письмо ПАО «Ростелеком» от 26.02.2025 № 0201/05/1051/25); – технологическое присоединение к сетям теплоснабжения (Письмо ООО «АГТС» от 31.01.2025 № АГТС-178/2). Мероприятия по обеспечению сохранности зданий, расположенных в предполагаемой зоне влияния, определены в текущем уровне цен по результатам конъюнктурного анализа. Расчетная стоимость строительства объекта «Строительство многоквартирных домов по ул. Горького в Северном территориальном округе г. Архангельска (дом 1)» по укрупненным показателям по состоянию на 2028 год составила 1 154 410,57 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 851 157,835 тыс. руб. Предельная стоимость согласована директором департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры Администрации городского округа «Город Архангельск» 04 июня 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 подтопления, 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	Внутренняя отделка предусмотрена стандартная в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам.

инвестиций	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	Распоряжение администрации городского округа «Город Архангельск» от 13.05.2025 № 2224р «Об утверждении градостроительного плана земельного участка, расположенного в Северном территориальном округе г. Архангельска по ул. Горького», подписанное Главой городского округа «Город Архангельск Моревым Д.А. Градостроительный план от 13.05.2025 № РФ-29-3-01-0-00-2025-5448 земельных участков с кадастровым номером 29:22:031015:316 площадью 5360 м^2, с кадастровым номером 29:22:031015:318 площадью 6490 м^2, с кадастровым номером 29:22:031015:317 площадью 4465 м^2. Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации, подготовленный ООО «Геоизыскания» в 2025 году (шифр: 72025-1331-ИГДИ). Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации, подготовленный ООО «Геоизыскания» в 2025 году (шифр: 72025-1331-ИГИ). Письмо ООО «Архангельская сетевая компания» от 26.02.2025 № 421 о выдаче Предварительных технических условий и об ориентировочной стоимости технологического присоединения, подписанное директором Истоминым С.В. Письмо ООО «Архангельская сетевая компания» от 27.02.2025 № 427 о выдаче Предварительных технических условий и об ориентировочной стоимости технологического присоединения КНС № 1, подписанное директором Истоминым С.В. Письмо ООО «АСЭП» от 31.01.2025 № 282/01 о выносе инженерных сетей, попадающих в зону строительства многоквартирных домов на земельном участке, расположенных по ул. Горького, подписанное главным инженером Сумароковым К.Н. Письмо ООО «АСЭП» от 14.04.2025 № 1167/04 о пересмотре вариантов выноса инженерных сетей, попадающих в зону строительства многоквартирных домов на земельном участке, расположенных по ул. Горького, подписанное главным инженером Сумароковым К.Н. Письмо ООО «АСЭП» от 14.03.2025 № 789/03 о переустройстве линии электроснабжения видеокамеры, принадлежащей ГАУ АО «Управление

	ИКТ», подписанное главным инженером Сумароковым К.Н. Письмо ГАУ АО «Управление ИКТ» от 05.03.2025 № 21401/157 о выдаче технических условий для переустройства сетей электроснабжения и оборудования сегмента видеонаблюдения АПК «Безопасный город, на территории городского округа «Город Архангельск», подписанное исполняющим обязанности директора Семоненко Т.А. Письмо ООО «АСЭП» от 21.04.2025 № 1237/04 о согласовании выноса сетей, подписанное исполнительным директором Юсуповым М.А. Письмо МУП «Горсвет» от 30.01.2025 № 162/04 о выдаче предварительных технических условий на реконструкцию линии наружного освещения ул. Горького (дома 1, 2, 3), подписанное директором Гурьевым А.Е. Письмо МУП «Горсвет» от 31.01.2025 № 178/04 о выдаче технических условий на наружное освещение, подписанное директором Гурьевым А.Е. Письмо МУП «Горсвет» от 18.04.2025 № 722/04 о предварительном согласовании демонтажа и выноса сетей наружного освещения из пятна застройки, подписанное директором Гурьевым А.Е. Письмо ООО «Специализированный транспорт» от 18.04.2025 № 72 о демонтаже существующих опор линий наружного освещения, подписанное генеральным директором Редькиным С.Н. Письмо ООО «Специализированный транспорт» от 18.04.2025 № 74 о согласовании демонтажа и выноса сетей, подписанное генеральным директором Редькиным С.Н. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 02.04.2025 № И.АР-02042025-049 о направлении технических условий подключения (технологического присоединения) к централизованным системам водоснабжения/водоотведения, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 10.06.2025 № И.АР-10062025-005 о возможной точке присоединения Объекта к централизованной системе водоотведения г. Архангельска, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 24.01.2025 № И.АР-24012025-038 о реконструкции участков сетей холодного водоснабжения и водоотведения, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 31.01.2025 № И.АР-31012025-017 об ориентировочной стоимости реконструкции участков сетей холодного водоснабжения и водоотведения, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 22.04.2025 № И.АР-22042025-024 о

	выносе участков сетей холодного водоснабжения и водоотведения, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 29.04.2025 № И.АР-29042025-046 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 28.05.2025 № И.АР-28052025-039 о согласовании планов реконструкции (демонтажа и выноса) существующих сетей холодного водоснабжения и водоотведения, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А. Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 21.03.2025 № И.АР-21032025-012 о наличии источников пожаротушения на территории земельного участка по ул. Горького, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А. Технические условия подключения к системе линевой канализации от 30.01.2025 № 94, выданные МУП «Городское благоустройство». Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 31.01.2025 № АГТС-178/2 о направлении предварительных технических условий подключения к системе теплоснабжения № 7, подписанное главным инженером Ившиным П.В. Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 18.04.2025 № АГТС-419/2 о направлении технических условий на вынос тепловой сети из пятна застройки № 24, подписанное главным инженером Ившиным П.В. Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 16.05.2025 № АГТС-502/2 о направлении информации к раннее выданным техническим условиям, подписанное главным инженером Ившиным П.В. Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 31.01.2025 № АГТС-181/2 о выносе инженерных сетей, подписанное главным инженером Ившиным П.В. Письмо ООО «Архангельские городские тепловые сети» от 17.04.2025 № АГТС-397/2 о согласовании предварительной схемы выноса тепловых сетей, подписанное главным инженером Ившиным П.В. Письмо Архангельского филиала АО «Архангельскоблгаз» от 16.04.2025 № 1258/4 о согласовании планов демонтажа и выноса наружных сетей с земельного участка по ул. Горького, подписанное директором Архангельского филиала Вилковым А.В. Технические условия от 04.02.2025 № 01/17/1727/25 на подключение (техническое присоединение) к сетям электросвязи ПАО «Ростелеком» объекта капитального строительства многоквартирного дома по ул. Горького

	(дом 1), выданные ПАО «Ростелеком». Технические условия от 06.05.2025 № 01/17/8252/25 на вынос и переустройство линий и сооружений связи ПАО «Ростелеком», выданные ПАО «Ростелеком». Письмо ПАО «Ростелеком» от 09.06.2025 № 01/05/86342/25 об изменении технических условий, подписанное исполняющим обязанности руководителя направления технических условий и согласования Северо-Запад Управления технических условий и согласований проектов на инженерных сетях Центра технического учета Департамента технического учета Корпоративного центра ПАО «Ростелеком» Турлаевой Л.В. Письмо ПАО «Ростелеком» от 26.02.2025 № 0201/05/1051/25 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 министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 14.05.2025 № 201/1700 о строительстве трех домов по ул. Горького в рамках одного контракта, подписанное заместителем министра Слепцовым А.А. 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. 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 ФГБУ «Северное УГМС» от 03.02.2025 № 306-03-17/525 о согласовании размещения 9-этажных многоквартирных домов в охранной зоне пункта наблюдения за состоянием окружающей среды № 6, подписанное исполняющим обязанности начальник управления Рашевым А.Н. Письмо администрации Северного территориального округа от 28.02.2025 № 33-24/279 о компенсационном озеленении, подписанное Главой администрации округа Шукюровым Г.Г. Письмо администрации Северного территориального округа 05.06.2025 № 33-24/760 о демонтаже существующего деревянного ограждения, подписанное Главой администрации округа Шукюровым Г.Г.

	Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 18.06.2025 № 17-18/3796 с согласованием благоустройства, подписанное директором департамента Шемелиным М.А. Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 14.05.2025 № 17-14/3118 о демонтаже существующего проезда по ул. Горького, подписанное директором департамента Шемелиным М.А. Письмо департамента городского хозяйства администрации городского округа «Город Архангельск» от 14.05.2025 № 16-05/01-4394 о сроках определения площадки (места) накопления твердых коммунальных отходов, подписанное исполняющим обязанности директора 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 исполняющим обязанности директора департамента Сениной Ю.Л. Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 30.05.2025 № 17-14/3553 о согласовании поэтажных планов, подписанное директором департамента Шемелиным М.А. Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 09.06.2025 № 17-18/3746 о согласовании дорожного знака 2.5 «Движение без остановки запрещено», подписанное директором департамента Шемелиным М.А. Письмо департамента градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск» от 09.04.2025 № 043/4056/043-09 о согласовании схемы планировочной организации земельного участка, подписанное исполняющим обязанности директора департамента Сениной Ю.Л. Письмо департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры администрации городского округа «Город Архангельск» от 16.04.2025 № 17-18/2494 о согласовании схемы выноса инженерных сетей, подписанное директором департамента Шемелиным М.А.
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	Продолжительность строительства жилого дома составит 12 мес. Рабочие и квалифицированные специалисты привлекаются из г. Архангельска. Командирование работников не предусмотрено.

инвестиций	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 в обосновании инвестиций	Технологическое оборудование в проекте не применяется.
Выводы экспертной	Технологическое оборудование в проекте не применяется. Предмет оценки отсутствует.

организации	
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.

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

Размещение проектируемого объекта допустимо при условии соблюдения пункта 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, Постановления Правительства 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, либо производится установление 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 выполнить согласование проведения работ в охранной зоне пункта №6 УГМС, учесть в ПЗУ, ПОС.

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), а также выполнение работ методом бестраншейной прокладки учесть в ПОС, ООС, СМ.

На стадии разработки проектной документации полный перечень расчетных точек (РТ) в таблице 6 должен совпадать с перечнем РТ в таблицах 3-5 и 14-16.

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 11.06.2025 № 17-18/3796, подписанное директором департамента Шемелиным М.А., с согласованием благоустройства.

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

На стадии разработки проектной документации согласовать производство работ по строительству объекта в охранной зоне стационарного пункта наблюдения за состоянием окружающей природной среды.

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 13.05.2025.

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

«20» 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: 20-06-2025 15:47:47 GMT+03:00