

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 29:02:030803:1356 ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,
АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ВЕРХНЕТОЕМСКИЙ,
СЕЛО ВЕРХНЯЯ ТОЙМА, УЛИЦА КОМСОМОЛЬСКАЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 5**

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «РК-ИНВЕСТ».

Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, пр-кт Троицкий, д. 95, к.1, помещение 804.

Технический заказчик

Индивидуальный предприниматель Русанов Владимир Николаевич.

Почтовый адрес: 163002, г. Архангельск, ул. Красноармейская, 20, 1-Н.

Застройщик

Администрация Верхнетоемского муниципального округа Архангельской области.

Почтовый адрес: 165500, Архангельская область, Верхнетоемский район, село Верхняя Тойма, ул. Кировская, д. 6.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, Верхнетоемский район, с. Верхняя Тойма, ул. Комсомольская, земельный участок 5.

Вид работ – строительство.

Технико-экономические показатели дома:

Площадь участка	□ 3550 м ² .
Площадь застройки	– 794 м ² ;
в том числе площадь ДЭС	– 9,2 м ² .
Этажность здания	– 3 этажа.
Количество этажей	– 3 этажа.
Строительный объем здания	□ 7440,54 м ³ .
Количество квартир	□ 29 шт.;
в том числе однокомнатных квартир	– 5 шт.;
двухкомнатных	– 16 шт.;
трехкомнатных	– 8 шт.
Площадь здания	– 1954,72 м ² .
Общая площадь квартир	– 1484,84 м ² .
Площадь квартир	– 1484,84 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 101,6 кВт.
Расчетная электрическая нагрузка с учетом зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта	□ 113,5 кВт.
Расчетный расход воды	– 8,25 м ³ /сут.
Расчетный расход стоков	– 8,25 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла на отопление	– 47,9 кВт.
Продолжительность строительства	– 11,5 мес.
Предельная стоимость строительства	

объекта капитального строительства	– 176258,297 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 246359,13 тыс. руб.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Задание (приложение № 1 к Договору от 25.06.2024 № 77) на разработку обоснования инвестиций, осуществляемый 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, подписанное главой Верхнетоемского муниципального округа Гуцало С.В. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Техническое задание (приложение № 1 к Договору от 27.06.2024 № б/н) на разработку обоснования инвестиций, осуществляемый 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, подписанное индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н. и заместителем генерального директора ООО «РК-Инвест» Кузьмичевым А.А.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Верхнетоемский муниципальный округ.

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 12.05.2025 вход. № 341 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 15.05.2025 № 0100/147851-25 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 02.07.25 вход. № 476/1 о продлении 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;

- проект организации работ по сносу или демонтажу существующих объектов капитального строительства;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащённости 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:

Бюджет субъекта РФ – 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:

Договор от 25.06.2025 № 77 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 – многоквартирный дом на земельном участке с кадастровым номером 29:02:030803:1356 по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, муниципальный округ Верхнетоемский, село Верхняя Тойма, улица Комсомольская, земельный участок 5, подписанный главой Верхнетоемского муниципального округа Гуцало С.В. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

Договор от 27.06.2024 б/н 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 – многоквартирный дом на земельном участке с кадастровым номером 29:02:030803:1356 по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, муниципальный округ Верхнетоемский, село Верхняя Тойма, улица Комсомольская, земельный участок 5, подписанный заместителем генерального директора ООО «РК-Инвест» Кузьмичевым А.А. и индивидуальным предпринимателем Русановым В.Н.

II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций

11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:

Публичное обсуждение обоснования инвестиций проводилось путем размещения на официальном сайте ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» в период с 28 мая по 12 июня 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 – трехэтажный, двухсекционный, 29-квартирный с техническим подпольем, прямоугольной формы в плане. Максимальные размеры в осях – 13,0×50,89 м. Высота типового этажа – 2,8 м. Высота технического подполья в чистоте – 1,8 м. Помещение теплового и водомерного узла, комната уборочного инвентаря расположены на первом этаже в осях 1-5/В-Г. Помещение электрощитовой расположено на первом этаже жилого дома в пристройке вблизи входной группы по оси Г в осях 3-5. Конструктивная система здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытий. Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком. Наружные и внутренние стены технического подполья – из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13579-2018. Предусмотрена отмостка по периметру здания. Наружные стены: – отделочный слой – навесной вентилируемый фасад; – вентиляционный воздушный зазор; – минераловатный утеплитель; – внутренний несущий слой толщиной 380 мм – из силикатного утолщенного пустотелого кирпича по ГОСТ 379-2015. Внутренние стены до отметки низа цокольного перекрытия – из керамического полнотелого кирпича по ГОСТ 530-2012 толщиной 380 мм. Внутренние стены выше цокольного перекрытия – из силикатного утолщенного пустотелого кирпича по ГОСТ 379-2015 толщиной 380 мм. Межквартирные перегородки – из газосиликатных блоков толщиной 250 мм. Межкомнатные перегородки – из гипсокартонных листов по стальному каркасу с заполнением минераловатными плитами. Перекрытие – из сборных железобетонных плит. Лестницы – из сборных железобетонных элементов (лестничные марши и лестничные площадки). Предусмотрено утепление цокольного и чердачного перекрытия. Крыша – скатная, стропильная с наружным организованным водостоком. Покрытие кровли – профилированный лист по ГОСТ 24045-2016. Окна – из ПВХ-профилей с двухкамерным стеклопакетом. Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции, связи. Теплоснабжение обеспечено подключением к тепловым сетям центрального теплоснабжения. Горячее водоснабжение предусмотрено от электрических поквартирных водонагревателей. Предусмотрена установка электроплит. Водоснабжение осуществляется от централизованной водопроводной сети. На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой.

	Степень огнестойкости – II. Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3. Класс конструктивной пожарной опасности – С0. Эвакуация из секции осуществляется по лестничной клетке типа Л1. Выходы на чердак – по стремянкам из лестничных клеток, выходы на кровлю – через слуховые окна. На каждом этаже на площадках лестничных клеток запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН. Предусмотрено наружное пожаротушение от одного существующего пожарного резервуара, а также одного проектируемого пожарного резервуара. Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В. Предусмотрено два эвакуационных выхода из технического подполья непосредственно наружу. <u>Изменения в документацию в ходе проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций</u> В части объемно-планировочных решений и архитектурных решений Откорректированы значения технико-экономических показателей. Исключить крепление сантехнических приборов и труб к стене В в осях 4-5, 5-6. Площадку перед лестницей предусмотрена не менее ширины марша. В помещении КУИ предусмотрена раковина. Откорректировано количество двухкомнатных и трехкомнатных квартир. Откорректированы площади квартир № 16, 20, 25. В части конструктивные решений В разделе ПЗ уточнено описание объекта капитального строительства: указан уровень ответственности – нормальный; класс сооружения – КС-2. Раздел ПЗП дополнен сведениями о том, что конструкция фундамента подлежит уточнению по результатам инженерных изысканий. Документация обоснования инвестиций дополнена сведениями об обогреве кровли. Документация обоснования инвестиций дополнена сведениями о продухах в стенах технического подполья. Откорректировано описание наружных стен: наружная стены предусмотрены из силикатного утолщенного пустотелого кирпича марки F75 по ГОСТ 379-2015 толщиной 380 мм. Документация обоснования инвестиций дополнена требованиями о деформационных швах в наружных стенах. Представлено распоряжение администрации муниципального образования «Верхнетоемский муниципальный район» от 30.12.2016 № 10/43р «О признании многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу» (в отношении многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: 165500 Архангельская область, Верхнетоемский район, с. Верхняя Тойма, ул. Комсомольская, д. 3). Представлено распоряжение администрации муниципального образования «Верхнетоемский муниципальный район» от 01.11.2017 № 10/104(б)р «О признании многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу» (в отношении многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: 165500, Архангельская область, Верхнетоемский район, с. Верхняя Тойма,	на
--	--	----

ул. Комсомольская, д.5).

Представлено письмо администрации Верхнетоемского муниципального округа от 15.07.2025 № 01-14/272 о сроках расселения дома по адресу Архангельская область, Верхнетоемский район, с. Верхняя Тойма, ул. Комсомольская д. 5, подписанное заместителем Главы администрации Верхнетоемского муниципального округа по инфраструктурному развитию Чецким И.В.

В части системы электроснабжения

Представлено письмо ПО «Котласские электрические сети «ПАО «Россети Северо-Запад» от 04.07.2025 № МР/2/1-4/74-12/2384 об отсутствии возможности присоединения от 2-х независимых источников питания.

Представлено письмо от 24.06.2025 «О направлении соглашения» о компенсации № МР2/1-4/31-43/2208, выданное ПО «Котласские электрические сети» о переустройстве объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 334-Л2 КБО силами ПАО «Россети Северо-Запад».

Установка этажных щитов предусмотрена в нишах.

В части систем водоснабжения и водоотведения

Отвод ливневых стоков с территории автопарковок предусмотрен в канаву с предварительной очисткой через фильтрующие патроны.

В части системы теплоснабжения

Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями об устройстве тепловой камеры с установкой запорной арматуры и спускников.

В текстовой части раздела ИОС откорректирован материал трубопроводов тепловой сети, указаны диаметр и протяженность тепловой сети. Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями о системе ОДК.

Откорректирован расчет теплопотерь здания.

В текстовой части разделов ИОС и ПЗ откорректирован расход тепла на отопление. Текстовая часть раздела ИОС дополнена указанием о том, что температурный график в системе отопления должен быть определен на стадии подготовки проектной документации.

В текстовой части раздела ЭЭ актуализирована нормативная документация.

В разделе ЭЭ откорректирована нормируемая удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания за год, для 3х этажных зданий.

Для усиления тяги на вытяжных шахтах предусмотрены дефлекторы и бытовые вентиляторы с обратным клапаном в кухнях и санузлах последнего этажа.

В части систем связи и сигнализации

Добавлены условные обозначения существующих кабелей связи и кабельного колодца связи; сведения по мероприятиям сохранности существующей кабельной канализации сетей связи вдоль ул. Победы.

В части охраны окружающей среды

В раздел ООС внесены изменения. Для очистки дождевых стоков с автопарковки предусмотрена установка 1 фильтр патрона ФОПС МУ «Аква-Венчур» (или аналог) диаметром 2,0 м, высотой 1,2 м, рабочей производительностью 4 м³/ч. Характеристики фильтр-патрона необходимо

	уточнить на этапе разработки проектной документации. На стадии проектной документации выполнить расчет концентраций загрязнений стока для обоснования очистных сооружений (фильтр-патрона). Предоставлено письмо от 09.07.2025 № 01-14/266. В части пожарной безопасности Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарных резервуаров. В техническом подполье предусмотрена дверь в стене по оси 5, разделяющая по секциям техподполье. При отсутствии оконных проемов площадью 1,2 м² на уровне первого этажа в лестничных клетках предусмотрены остекленные двери тамбуров. Предусмотрена огнезащитная обработка стропил.
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. Допустимость размещения стоянок на стадии разработки проектной документации подтвердить расчетом рассеивания выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских площадок, и отсутствие превышения 1,0 ПДК в границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21. На стадии разработки проектной документации выполнить расчет концентраций загрязнений ливневого стока для обоснования необходимости очистки стоков на локальных очистных сооружениях (фильтр-патрон).
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Под строительство жилого дома выделен земельный участок с кадастровым номером 29:02:030803:1356 площадью 3550 м², расположенный по ул. Комсомольская в с. Верхняя Тойма Архангельской области. Категория земель – земли населенных пунктов. Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж-2). Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено. Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объектов капитального строительства согласно градостроительному плану. На участке расположено два существующих двухэтажных жилых дома, существующие некапитальные строения, пожарный водоем, площадки ТБО. Жилые дома подлежат сносу на основании распоряжения администрации муниципального образования «Верхнетоемский муниципальный район» от 30.12.2016 № 10/43р, подписанного Главой муниципального образования «Верхнетоемский муниципальный район» Вьюхиной Н.В., от 01.11.2017 № 10/104(б)р, подписанного исполняющим обязанности Главы муниципального образования «Верхнетоемский муниципальный район» Хананеиным В.А., о признании многоквартирных жилых домов аварийными и подлежащими сносу.

	По участку благоустройства проходят существующие тепловая сеть, сети электроснабжения, сети связи. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участках предполагаемого строительства отсутствуют. Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется. До начала строительства предусмотрена вырубка существующих деревьев и кустарников, вынос сетей электроснабжения, снос двух существующих жилых домов согласно письму администрации Верхнетоемского муниципального округа от 17.01.2025 № 01-14/21, подписанному заместителем Главы администрации Верхнетоемского муниципального округа по инфраструктурному развитию Чецким И.В., ликвидация пожарного водоема согласно письму администрации Верхнетоемского муниципального округа от 17.01.2025 № 01-14/27, подписанному заместителем Главы администрации Верхнетоемского муниципального округа по инфраструктурному развитию Чецким И.В., демонтаж существующих ограждения, сараев, деревянных мостовых, площадки ТКО вдоль ул. Победы, согласно письму администрации Верхнетоемского муниципального округа от 16.06.2025 № 01-14/233, подписанному исполняющим обязанности Главы Верхнетоемского муниципального округа Чецким И.В. Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой. Участок обеспечен подъездными путями. Согласно письму администрации Верхнетоемского муниципального округа от 23.06.2025 № 01-14/243, подписанному заместителем Главы Верхнетоемского муниципального округа по инфраструктурному развитию Чецким И.В., ул. Комсомольская на всем ее протяжении имеет асфальтобетонное покрытие. 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, ДЭС, пожарный резервуар, накопительная емкость. Предусмотрено озеленение участка газоном, посадкой деревьев и кустарников, устройство газона укрепленного георешеткой. На участке запроектированы автостоянки для хранения машин жильцов дома в количестве 9 машино-мест, в том числе 1 машино-место для автотранспорта инвалидов и 1 машино-место для электромобилей. Частично благоустройство выполнено за границами земельного участка. Представлено письмо администрации Верхнетоемского муниципального округа от 31.03.2025 № 01-14/145, подписанное Главой муниципального округа Гуцало С.В., с согласованием схемы планировочной организации земельного участка, в том числе за границами земельного участка. Отвод поверхностных вод предусмотрен по спланированной поверхности в сторону существующих дорог. <u>Изменения в документацию в ходе проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций</u> В части схемы планировочной организации земельных участков Кадастровый номер земельного участка приведен в соответствие ГПЗУ.
--	---

	Ситуационный план представлен в полном объеме. Исключены места для хранения машин, расположенные на территории общественного здания. Принято 9 машино-мест. Покрытие проездов предусмотрены из дорожных плит и монолитного бетона. План демонтажа дополнен сведениями о демонтаже существующих ограждений, деревянных тротуаров, площадок ТБО. Представлено письмо администрации Верхнетоемского муниципального округа от 16.06.2025 № 01-14/233, подписанное исполняющим обязанности Главы Верхнетоемского округа Чецким И.В., о демонтаже существующих элементов благоустройства силами застройщика. Представлено письмо администрации Верхнетоемского муниципального округа от 23.06.25 № 01-14/243, подписанное заместителем Главы администрации Верхнетоемского муниципального округа по инфраструктурному развитию Чецким И.В., об асфальтобетонном покрытии проезда по ул. Комсомольской на всем его протяжении. Перепад высот между бортовым камнем и покрытием тротуара вдоль проезда исключен. Перенесена мусороконтейнерная площадка и выполнен перенос дома в границах пятна застройки. Обеспечен подход к участку лиц из числа МГН. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений на планах раздела ПЗУ дополнена проектируемой ДЭС. На сводном плане сетей ПЗУ отражены сети электроснабжения от ДЭС до электрощитовой жилого дома. В разделе ИОС откорректирована длина и сечение кабельной линии. На сводном плане ПЗУ показана точка подключения, диаметр и протяженность тепловой сети.
Выводы экспертной организации	Размещение объектов капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения зданий, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство выполнено за пределами земельного участка. Представлено письмо администрации Верхнетоемского муниципального округа от 31.03.2025 № 01-14/145, подписанное Главой муниципального округа Гуцало С.В., с согласованием схемы планировочной организации земельного участка, в том числе за границами земельного участка.
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	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: прихожую, жилые комнаты, кухню, отдельные санитарные узлы. Все комнаты предусмотрены непроходными. Высота помещений квартир в чистоте – 2,5 м. Площадь жилых комнат составляет 9,17 – 20,75 м², кухня – 8,01 – 10,74 м². 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. Инсоляция квартир обеспечена.
Выводы экспертной организации	Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.
16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив цены строительства для объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства - с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом на земельном участке с кадастровым номером 29:02:030803:1356 по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, муниципальный округ Верхнетоемский, село Верхняя Тойма, улица Комсомольская, земельный участок 5"» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2025). Период реализации объекта: январь 2026 года – декабрь 2027 года, продолжительностью 24 месяцев. Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на 2027 год применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года. Дополнительно учтены работы по подготовительным работам, затраты на установку зарядных станций для электромобилей, установка фильтр-патронов в колодец, доставка материалов, командировочные расходы. Стоимость подготовительным работам, затраты на установку зарядных станций для электромобилей, установка фильтр-патронов в колодец, доставка материалов рассчитаны ресурсно-индексным методом в ценах по состоянию на 2 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 1-14, с пересчетом в

	прогнозный уровень цен на 2027 год с применением индекса-дефлятора по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года. В текущем уровне цен определены следующие затраты: – техническое присоединение к электрическим сетям (Договор № АРХ-00518-Э-К/25 от 10.04.2025 ПАО "Россети СевероЗапад"); – вынос сетей электроснабжения (соглашение о компенсации № КРП-АРХ-00002- К/25 ПАО "Россети Северо-Запад"). Расчетная стоимость строительства объекта «Многоквартирный дом на земельном участке с кадастровым номером 29:02:030803:1356 по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, муниципальный округ Верхнетоемский, село Верхняя Тойма, улица Комсомольская, земельный участок 5"» по укрупненным показателям по состоянию на 2027 год составила 246 359,13 тыс. руб. (с НДС 20%). Предполагаемая (предельная) стоимость строительства согласована Главой Верхнетоемского муниципального округа Архангельской области С.В. Гуцало и составляет 176 258,297 тыс.руб. Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.
Выводы экспертной организации	Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.
17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам. Интерьеры в проекте не разрабатываются.
Выводы экспертной организации	Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.
18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Градостроительный план от 20.12.2024 № RU29509000-66 земельного участка с кадастровым номером 29:02:030803:1356 площадью 3550 м². Распоряжение от 30.12.2016 № 10/43р администрации муниципального образования «Верхнетоемский муниципальный район», подписанное главой муниципального образования «Верхнетоемский муниципальный район» Вьюхиной Н.В. Распоряжение от 01.11.2017 № 10/104(б)р администрации муниципального образования «Верхнетоемский муниципальный район», подписанное исполняющим главы муниципального образования «Верхнетоемский муниципальный район» Хананеиным В.А.

	Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ООО «Геоизыскания» в 2024 году (шифр 342024-1294-ИГИ). Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «Геоизыскания» в 2024 году (шифр 342024-1294-ИГДИ). Технические условия на присоединение водоснабжения от 31.10.2024 № 18/2024, выданные ООО «МПМК», утвержденные директором ООО «МПМК» Шергиным В.В. Технические условия на теплоснабжение от 15.10.2024 б/н, выданные ООО «УК «Уютный город». Технические условия для присоединения к электрическим сетям от 01.04.2025 № АРХ-00518-Э-К/25-001, выданные ПАО «Россети Северо-Запад». Письмо от 17.01.2025 № 01-14/22 администрации Верхнетоемского муниципального округа, подписанное заместителем главы администрации Верхнетоемского муниципального округа по инфраструктурному развитию Чецким И.В., об отсутствии системы ливневой канализации. Письмо от 24.01.2025 № 01-14/38 администрации Верхнетоемского муниципального округа, подписанное заместителем главы администрации Верхнетоемского муниципального округа по инфраструктурному развитию Чецким И.В., об отсутствии проводного радиовещания. Письмо от 17.01.2025 № 01-14/27 администрации Верхнетоемского муниципального округа, подписанное заместителем главы администрации Верхнетоемского муниципального округа по инфраструктурному развитию Чецким И.В., о наличии пожарных водоемов. Письмо от 23.06.2025 б/н ООО «МПМК», подписанное директором ООО «МПМК» Шергиным В.В., о возможности вывозов стоков на канализационные очистные сооружения. Письмо от 25.03.2025 № 5/1-05-INDN исх. 00063/25 Архангельское региональное отделение ПАО «Мегафон», подписанное руководителем технического отдела Архангельского регионального отделения ПАО «Мегафон» Новожиловым К.В., о нахождении участка в зоне уверенного приема связи. Письмо от 29.01.2025 № 01-14/45 администрации Верхнетоемского муниципального округа, подписанное заместителем главы администрации Верхнетоемского муниципального округа по инфраструктурному развитию Чецким И.В., об отсутствии на территории проектируемого объекта объектов культурного наследия и охранных зон объектов культурного наследия. Письмо от 29.01.2025 № 01-14/43 администрации Верхнетоемского муниципального округа, подписанное заместителем главы администрации Верхнетоемского муниципального округа по инфраструктурному развитию
--	--

	Чецким И.В., о наличии открытых площадок для хранения автомобилей. Письмо от 24.05.2025 № МР2/1-4/31-43/2208 ПАО «Россети Северо-Запад» (с приложением), подписанное директором производственного отдела Федоровым С.В., с соглашением о компенсации. Письмо от 09.07.2025 № 01-14/266 администрации Верхнетоемского муниципального округа, подписанное Главы администрации Верхнетоемского муниципального округа Гуцало С.В., о работах по углублению водоотводной канавы. Письмо от 15.07.2025 № 01-14/272 администрации Верхнетоемского муниципального округа, подписанное заместителем главы администрации Верхнетоемского муниципального округа по инфраструктурному развитию Чецким И.В., о полном расселении жилого дома по адресу Архангельская область, Верхнетоемский район, с. Верхняя Тойма, ул. Комсомольская д.5 в срок до 31.12.2025.
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 11,5 мес. В соответствии с письмом администрации Верхнетоемского муниципального округа от 29.01.2025 № 01-14/44 в районе расположения объекта строительства отсутствует квалифицированная рабочая сила в необходимом количестве. Принято командирование рабочих. Количество командированных – 20 человек. <u>Изменения в документацию в ходе проведения технологического аудита обоснования инвестиций</u> В части организации строительства Откорректированы расчеты потребности в воде, электроэнергии, продолжительности строительства. Документация по обоснованию инвестиций дополнена разделом ПОД.
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	Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки документации с соблюдением требований по минимальным площадям квартир, предоставляемых по программе переселения граждан из аварийного

инвестиций	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	Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования. Оптимизация выбранных основных решений возможна на стадии разработки проектных решений.
22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Технологическое оборудование в проекте не применяется.
Выводы экспертной организации	Технологическое оборудование в проекте не применяется. 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 – 11,5 мес. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной	Сокращение сроков строительства жилого дома возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по

организации	устройству свайных фундаментов.
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.

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.

Допустимость размещения стоянок на стадии разработки проектной документации подтвердить расчетом рассеивания выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских площадок, и отсутствие превышения 1,0 ПДК в границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.

На стадии разработки проектной документации выполнить расчет концентраций загрязнений ливневого стока для обоснования необходимости очистки стоков на локальных очистных сооружениях (фильтр-патрон).

Размещение объектов капитального строительства на выбранном земельном участке является оптимальным. Площадь участка, выделенного под строительство, достаточна для размещения зданий, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство выполнено за пределами земельного участка. Представлено письмо администрации Верхнетоемского муниципального округа от 31.03.2025 № 01-14/145, подписанное Главой муниципального округа Гуцало С.В., с согласованием схемы планировочной организации земельного участка, в том числе за границами земельного участка.

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

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

Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.

Сокращение сроков строительства жилого дома возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов.

Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования. Оптимизация выбранных основных решений возможна на стадии разработки проектных решений.

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.

Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не

отображена.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату 20.12.2024.

Директор ГАУ АО «Управление
государственной экспертизы»

С.А. Детков

«25» июля 2025 г.



**Документ подписан электронной
подписью на Единой цифровой
платформе экспертизы**

Сертификат: bca6be43e146a0d95f0fe9c6a5719d9
Владелец: Детков Семён Андреевич
Действителен с 11-07-2025 по 04-10-2026
Дата подписания: 25-07-2025 12:39:33 GMT+03:00