

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.КОТЛАС, УЛ.КЕДРОВА, Д.33

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙПРОГРЕСС».

Почтовый адрес: 165300, Архангельская область, г. Котлас, ул. Невского, д. 5, 79-Н.

Застройщик

Управление экономического развития администрации городского округа Архангельской области «Котлас».

Почтовый адрес: 165300, Архангельская область, г. Котлас, пл. Советов, д. 3.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д.33.

Вид работ – строительство.

Технико-экономические показатели дома:

Площадь участка	- 4299,0 м ² .
Площадь застройки	- 1009,9 м ² .
Этажность здания	- 5 этажей.
Количество этажей	- 5, 6 этажей.
Строительный объем здания	- 13479,8 м ³ ;
в том числе ниже отм. 0,000	- 47,9 м ³ .
Количество квартир	- 55 шт.;
в том числе однокомнатных квартир	- 10 шт.;
двухкомнатных	- 25 шт.;
трехкомнатных	- 17 шт.;
четырёхкомнатных	- 3 шт.
Площадь здания	- 4018,6 м ² .
Общая площадь квартир	- 3015,5 м ² .
Площадь квартир	- 3015,5 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	- 106,1 кВт.
Расчетный расход воды	- 27,18 м ³ /сут.
Расчетный расход стоков	- 27,18 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла на отопление	- 122,4 кВт.
Расчетный расход тепла на горячее водоснабжение	- 175,67 кВт.
Расчетный расход газа	- 35,0 м ³ /ч.
Продолжительность строительства	- 11 мес.
Предельная стоимость строительства	
объекта капитального строительства	- 318 505,03 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	- 331 991,12 тыс. руб.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Техническое задание (приложение к дополнительному соглашению № 1 к

муниципальному контракту от 16.02.2024 № 2/2024), подписанное начальником Управления экономического развития администрации городского округа «Котлас» Деньгиным Е.В. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Котласский 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 03.10.2024 вход. № 1128 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 «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.;

– договор от 11.10.2024 № 0285/123624-24 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Федосеевой М.В. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.;

– письмо от 13.11.2024 вход. № 1296 о продлении сроков оказания услуг по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанное генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

Перечень представленных документов:

- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка;
- основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения;
- основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях;
- проект организации строительства;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства;
- проект задания на проектирование.

8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:

Федеральный бюджет – 98 %, бюджет субъекта – 2 %.

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 16.02.2024 № 2/2024 на выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Многokвартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 33», подписанный начальником Управления экономического развития администрации городского округа «Котлас» Деньгиным Е.В. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

Дополнительное соглашение от 31.10.2024 № 1 к муниципальному контракту от 16.02.2024 № 2/2024 на выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Многokвартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 33», подписанное начальником Управления экономического развития администрации городского округа «Котлас» Деньгиным Е.В. и генеральным директором ООО «СТРОЙПРОГРЕСС» Козловым А.С.

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 11 по 26 октября 2024 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	<p>Уровень ответственности – нормальный.</p> <p>Жилой дом – четырехсекционный пятиэтажный с техническим этажом и техническим подпольем. Максимальные размеры в осях – 44,30×36,90 м.</p> <p>Высота этажа – 2,8 м.</p> <p>Высота технического подполья в чистоте – 1,6 м.</p> <p>Высота технических помещений, расположенных в техническом этаже – 1,80 м.</p> <p>Предусмотрено 2 эвакуационных выхода из техподполья и подвального этажа.</p> <p>Помещение электрощитовой расположено на первом этаже жилого дома с торца здания у оси М.</p> <p>Помещения водомерного узла, насосной расположены в техническом этаже.</p> <p>Помещение комнаты уборочного инвентаря расположено на первом этаже в осях Б-В/3-4.</p> <p>Помещение теплогенераторной запроектировано с торца здания у оси 14. В помещении теплогенераторной предусмотрен санузел. Высота помещения</p>

	<p>теплогенераторной – 2,6 м.</p> <p>Конструктивная схема здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытий.</p> <p>Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.</p> <p>Наружные стены технического подполья– из сборных бетонных блоков.</p> <p>Внутренние стены технического подполья и стены технического этажа – кладка из полнотелого керамического кирпича по ГОСТ 530-2012.</p> <p>Наружные стены здания – кирпичные, состоящие из наружного и внутреннего слоев кирпичной кладки с утеплителем и воздушным вентилируемым зазором 60 мм между ними, соединенных гибкими связями.</p> <p>Утеплитель – минераловатные плиты группы горючести НГ с теплопроводностью не более 0,037-0,042 Вт/(м·С), плотностью не менее 90 кг/м³.</p> <p>Внутренний несущий слой кирпичной кладки выполнен толщиной 380 мм из силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015.</p> <p>Наружный слой кладки толщиной 120 мм выполнен из силикатного утолщенного пустотелого кирпича СУЛПу М150/Ф50/1.6 по ГОСТ 379-2015 с утолщенной наружной стенкой не менее 20 мм, поэтажно опирается на керамзитобетонные балки в уровне перекрытий и соединяется с внутренним слоем кладки гибкими связями БПА.</p> <p>Внутренние стены толщиной 380 мм предусмотрены из силикатного утолщенного кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015.</p> <p>Внутренние стены толщиной 380 мм в пределах санузлов и ванных комнат предусмотрены из полнотелого керамического кирпича по ГОСТ 530-2012.</p> <p>Вентиляционные каналы в стенах предусмотрены из силикатного утолщенного кирпича СУРПу М150/Ф25/1.4 по ГОСТ 379-2015; вентиляционные каналы в стенах выше уровня чердачного перекрытия – из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250×120×65/1НФ/150/2.0/25 по ГОСТ 530-2012 с затиркой швов.</p> <p>Межквартирные перегородки общей толщиной 200 мм предусмотрены из двух слоев гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм по ТУ 5742-003-78667917-2005 с заполнением из минераловатного утеплителя толщиной 40 мм, группы горючести НГ.</p> <p>Межкомнатные перегородки предусмотрены из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм по ТУ 5742-003-78667917-2005.</p> <p>Перегородки в санузлах запроектированы из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250×120×88/1.4НФ/150/2.0/50 по ГОСТ 530-2012.</p> <p>Перегородки между санузлом и жилой комнатой одной квартиры предусмотрены из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 250×120×88/1,4НФ/150/2.0/50 по ГОСТ 530-2012.</p> <p>Перегородки технических помещений технического этажа предусмотрены из двух слоев кладки из кирпича КР-р-по 250×120×88/1,4 НФ/150/2.0/50 по ГОСТ 530-2012 толщиной 88 мм с утеплителем толщиной между ними.</p> <p>Межсекционные перегородки техподполья толщиной 120 мм предусмотрены из керамического кирпича КР-р-по 250×120×88/1,4 НФ/150/2.0/50 по ГОСТ 530-2012.</p> <p>Лестницы из сборных железобетонных маршей, сборных железобетонных, монолитных по металлическим косоурам ступеней и площадок.</p> <p>Перекрытия – сборные железобетонные многопустотные панели.</p>
--	--

Крыша предусмотрена плоская, неэксплуатируемая с внутренним организованным водостоком с кровельным ковром из наплавливаемых материалов с уклонообразующим слоем, ограждение кровли высотой не менее 1,2 м.

Окна – стеклопакеты из ПВХ ГОСТ 30674-99; оконные блоки предусмотрены с применением систем безопасности для предотвращения открывания оконных блоков детьми и предупреждения случайного выпадения детей из окон. В теплогенераторной предусмотрены легкобрасываемые конструкции. Двери – деревянные по ГОСТ 475-2016, металлические по ГОСТ 31173-2016, ГОСТ Р 57327-2016 (двери электрощитовой). На входных дверях предусмотрены уплотнение в притворах и доводчик для самозакрывания.

Предусмотрено утепление цокольного перекрытия и покрытия.

Предусмотрена отмостка по периметру здания.

Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции, связи.

Теплоснабжение предусмотрено от автономной теплогенераторной с котлами на газовом топливе. Горячее водоснабжение обеспечено от теплообменника в автономной теплогенераторной. Предусмотрена установка электрических плит.

На период строительства объекта предусмотрено 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.

Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.

Пожаробезопасные зоны для МГН расположены на площадках лестничных клеток.

Обеспечена инсоляция квартир проектируемого жилого дома.

Наружное пожаротушение предусмотрено из двух пожарных гидрантов (одного проектируемого и одного существующего).

Класс энергетической эффективности здания жилого дома – не ниже В.

Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций

Раздел 1. Пояснительная записка.

Уточнены строительный объем, жилая площадь и площадь здания в технико-экономических показателях.

Представлено дополнительное соглашение от 31.10.2024 № 1 к муниципальному контракту от 16.02.2024 № 2/2024 с новой редакцией технического задания на разработку обоснования инвестиций.

Представлены актуализированные согласованные планы и квартирограмма.

Раздел 5. Конструктивные решения

Указаны характеристики утеплителя (коэффициент теплопроводности, группа горючести, плотность, основа теплоизолирующего материала (минераловатный утеплитель, экструзионный пенополистирол).

«Перечень мероприятий по охране окружающей среды»

	<p>Представлено письмо от администрации городского округа город «Котлас» от 14.06.2024 № 02-17/426 об отсутствии ЗСО источников питьевого водоснабжения в границах участка проектирования.</p> <p>Учтено требование пункта 11.2.5 СП 373.1325800.2018.</p> <p>Допустимость размещения стоянок предварительно подтверждена 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.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.</p> <p>На стадии проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подключение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.</p> <p>Проект электроснабжения электроустановки Заявителя в части обеспечения учета электроэнергии согласовать с гарантирующим поставщиком.</p> <p>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 на границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.</p>
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Под строительство жилого дома выделен земельный участок с кадастровым номером 29:24:050104:2742 площадью 4299 м², расположенный по ул. Кедрова в г. Котласе Архангельской области.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ).</p> <p>Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p> <p>Здание расположено в границах выделенного земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объектов капитального строительства согласно градостроительному плану.</p> <p>Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.</p> <p>По участку проходит сеть ливневой канализации, выполненная без разрешения и подлежащая демонтажу, согласно письму Управления экономического развития администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 17.05.2024 № 02-17, подписанному начальником Управления Деньгиным Е.В.</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участках предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Район строительства обеспечен инженерной и транспортной</p>

	<p>инфраструктурой.</p> <p>Участок обеспечен подъездными путями.</p> <p>На участке запроектированы автостоянки для хранения машин жильцов дома в количестве 23 машино-места, в том числе 3 машино-места для автотранспорта инвалидов.</p> <p>Предусмотрены места для размещения площадки для игр детей, площадки отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой, площадки для хозяйственных нужд (сушки белья), площадки для мусороконтейнеров.</p> <p>Предусмотрено озеленение участка газоном, посадкой кустарников, устройство газона укрепленного георешеткой.</p> <p>Частично благоустройство предусмотрено за границами земельного участка.</p> <p>Представлено согласование Управлением экономического развития администрации ГО «Котлас» и отделом архитектуры и градостроительства ГО «Котлас».</p> <p>Отвод поверхностных вод с твердых покрытий проезда и стоянки для автомашин предусмотрен в проектируемые дождеприемные колодцы, отвод воды в закрытую внутриквартальную ливневую сеть.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>Количество машино-мест для МГН принято в количестве трех, в том числе для МГН на креслах колясках в количестве двух.</p> <p>Представлено письмо Управления экономического развития администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 30.10.2024 № 02-17/1282, подписанное начальником Управления Деньгиным Е.В., об отсутствии необходимости проектирования парковок электромобилей.</p>
Выводы экспертной организации	<p>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 согласование Управлением экономического развития администрации ГО «Котлас» и отделом архитектуры и градостроительства ГО «Котлас».</p>
<p>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</p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Архитектура зданий – стандартная. Архитектурно-планировочные решения и выбор этажности многоквартирных жилых домов обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья и сформированной структурой застройки района.</p> <p>Примененные строительные материалы, сборные конструкции, отделочные материалы доступны с заводов отечественных производителей, являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях.</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p>

	<p>Набор помещений квартир включает в себя: прихожую, жилые комнаты, кухню, отдельные санитарные узлы, ванные комнаты. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,5 м.</p> <p>Площадь жилых комнат составляет 8,8 – 29,0 м², кухонь – 8,0 – 14,1 м².</p> <p>Тип жилых домов и квартир по уровню комфорта – муниципальный.</p> <p>Квартиры запроектированы исходя из условий заселения их одной семьей.</p> <p>Квартиры, предназначенные для проживания людей с ограниченными возможностями, не предусмотрены.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.</p>
<p>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</p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 33» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2024).</p> <p>Период реализации объекта: июль 2025 года – сентябрь 2026 года, продолжительностью 15 месяцев.</p> <p>Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на сентябрь 2026 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>В текущем уровне цен определены следующие затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> – технологическое присоединение к электрическим сетям (договор № АРХ-01221-Э-К/24); – технологическое присоединение к газовым сетям (письмо ООО «Котласгазсервис» от 29.03.2024 № 1313); – технологическое присоединение к централизованной системе водоснабжения – плата за протяженность сетей (письмо МП «Горводоканал» от 07.11.2024 № 57); – технологическое присоединение к централизованной системе водоотведения – плата за протяженность сетей (письмо МП «Горводоканал» от 07.11.2024 № 58); – демонтаж ливневой канализации. <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 33» по укрупненным показателям по состоянию на 3 квартал 2026 года составила 331991,12 тыс. руб. (с НДС 20 %). Предполагаемая стоимость</p>

	<p>строительства объекта по состоянию на 3 квартал 2026 года определена на основании Муниципальной программы городского округа Архангельской области «Котлас» «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы» и составляет 318505,025 тыс. руб. Предельная стоимость согласована начальником Управления экономического развития администрации городского округа Архангельской области «Котлас» Е.В. Деньгиным.</p> <p>Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.</p>
Выводы экспертной организации	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	<p>Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам.</p> <p>Интерьеры в проекте не разрабатываются.</p>
Выводы экспертной организации	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	<p>Градостроительный план от 04.06.2024 № РФ-29-2-03-0-00-2024-0039-0 земельного участка с кадастровым номером 29:24:050104:2742 площадью 4299 м².</p> <p>Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ООО «ВолГеоКом» в 2024 году (шифр 1599/24-ИГИ).</p> <p>Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «ВолГеоКом» в 2024 году (шифр 1599/24-ИГДИ).</p> <p>Условия типового договора от 04.06.2024 № АРХ-01221-Э-К/24 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям, выданные ПО «Котласские электрические сети» Архангельского филиала ПАО «Россети Северо-Запад».</p> <p>Технические условия для присоединения к электрическим сетям № АРХ-01221-Э-К/24-001 от 23.05.2024, выданные ПО «Котласские электрические сети» Архангельского филиала ПАО «Россети Северо-Запад».</p> <p>Информационное письмо муниципального предприятия «Горводоканал» от 17.01.2024 № 16, подписанное и.о. директора МП «Горводоканал» Теплюком А.А., о возможности подключения (технологического</p>

	<p>присоединения) к централизованной системе водоснабжения.</p> <p>Информационное письмо муниципального предприятия «Горводоканал» от 17.01.2024 № 17, подписанное и.о. директора МП «Горводоканал» Теплюком А.А., о возможности подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения.</p> <p>Технические условия от 17.06.2024 № 01-10/3198 на водоотведение с территории земельного участка, выданные Управлением городского хозяйства администрации городского округа Архангельской области «Котлас».</p> <p>Проектные технические условия от 26.03.2024 № 120/24 на подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения, выданные ООО «Котласгазсервис».</p>
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	Общая продолжительность строительства здания – 11 мес.
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.
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 – 11,0 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	Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства,

организации	рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. 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 стадии проектной документации предусмотреть разработку технических решений по оснащению многоквартирных жилых домов средствами измерений и иным оборудованием, обеспечивающими их подсоединение (интегрирование) в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика.

Проект электроснабжения электроустановки Заявителя в части обеспечения учета электроэнергии согласовать с гарантирующим поставщиком.

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 на границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.

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 согласование Управлением экономического развития администрации ГО «Котлас» и отделом архитектуры и градостроительства ГО «Котлас».

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.

Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.

Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. 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 04.06.2024.

Заместитель директора ГАУ АО «Управление
государственной экспертизы»

М.В. Федосеева

«04» декабря 2024 г.