



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ  
«ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ»**

---

**ГАУ РО «ЦЕНТР ГОСЭКСПЕРТИЗЫ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ»**

Адрес юридический: 390046, Рязанская область, г. Рязань, ул. Маяковского, д.9, к. 1.

Адрес фактический: 390046, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 116/1.

Тел. (4912) 95-29-91 [gosexpert62@mail.ru](mailto:gosexpert62@mail.ru)

ОКПО 36223840, ОГРН 1196234003404, ИНН/КПП 6230112408/623001001

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 62/01-22**

**ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ,  
ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ В ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ПО СОЗДАНИЮ ОБЪЕКТА  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Блокированные жилые дома по ул. Центральная р.п. Побединка  
и по ул. Горняцкая п. Поплевинский Скопинского района  
Рязанской области**

---

(наименование и адрес (местоположение) объекта капитального строительства)

## I. Общие сведения об инвестиционном проекте

### 1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

*Заявитель:* Индивидуальный предприниматель Русаков Иван Николаевич (ИП Русаков И.Н.).

*Почтовый адрес:* 390044, РФ, Рязанская область, г. Рязань, ул. Вишневая, д. 21, кв. 320.

*Адрес электронной почты:* rusakov.ivan2016@yandex.ru.

*Реквизиты организации:* ОГРНИП 319623400057412, ИНН 623400744425.

*Индивидуальный предприниматель:* Русаков Иван Николаевич.

*Застройщик:* Администрация Муниципального образования - Скопинский муниципальный район Рязанской области.

*Адрес электронной почты:* skorinr@ryazangov.ru.

*Адрес юридический (фактический):* 391800, РФ, Рязанская область, Скопинский район, г. Скопин, ул. Ленина, д. 22а.

*Реквизиты организации:* ИНН 6219002391, КПП 622101001, ОГРН 1022620077943.

*Глава администрации:* Боков Александр Иванович.

### 2. Сведения об объекте капитального строительства:

*Наименование объекта:* Блокированные жилые дома по ул. Центральная р.п. Побединка и по ул. Горняцкая п. Поплевинский Скопинского района Рязанской области.

*Местоположение объекта:* Рязанская область, Скопинский район, р.п. Побединка, ул. Центральная и п. Поплевинский, ул. Горняцкая.

*Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:*

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:19:1010101:1476, в р.п. Побединка по ул. Центральная	м2	5967
2	Площадь застройки, в том числе:		
	- жилого дома № 1	м2	192,0
	- жилого дома № 2	м2	222,72
	- жилого дома № 3	м2	181,76
	- жилого дома № 4	м2	222,72
	- жилого дома № 5	м2	133,12
3	Общая площадь здания, в том числе:		
	- жилого дома № 1	м2	181,04
	- жилого дома № 2	м2	210,80
	- жилого дома № 3	м2	171,12
	- жилого дома № 4	м2	210,80

	- жилого дома № 5	м2	124,0
4	Общая площадь квартир (без учета холодных тамбуров), в том числе:		
	- жилого дома № 1	м2	169,20
	- жилого дома № 2	м2	198,00
	- жилого дома № 3	м2	159,80
	- жилого дома № 4	м2	198,00
	- жилого дома № 5	м2	122,40
5	Жилая площадь квартир, в том числе:		
	- жилого дома № 1	м2	102,8
	- жилого дома № 2	м2	121,20
	- жилого дома № 3	м2	79,00
	- жилого дома № 4	м2	121,20
	- жилого дома № 5	м2	78,00
6	Общее количество квартир, в том числе:		
	- жилого дома № 1	шт.	4
	- жилого дома № 2	шт.	4
	- жилого дома № 3	шт.	4
	- жилого дома № 4	шт.	4
	- жилого дома № 5	шт.	2
7	Строительный объем, в том числе:		
	- жилого дома № 1	м3	768,00
	- жилого дома № 2	м3	1002,24
	- жилого дома № 3	м3	817,20
	- жилого дома № 4	м3	1002,24
	- жилого дома № 5	м3	599,04
8	Этажность жилого дома, в том числе:		
	- жилого дома № 1	этаж	1
	- жилого дома № 2	этаж	1
	- жилого дома № 3	этаж	1
	- жилого дома № 4	этаж	1
	- жилого дома № 5	этаж	1
9	Количество этажей жилого дома, в том числе:		
	- жилого дома № 1	этаж	1
	- жилого дома № 2	этаж	1
	- жилого дома № 3	этаж	1
	- жилого дома № 4	этаж	1
	- жилого дома № 5	этаж	1
10	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:19:1060101:1052, в п. Поплевинский по ул. Горняцкая	м2	2225
11	Площадь застройки жилого дома № 1	м2	111,36
12	Общая площадь жилого дома № 1	м2	102,92

13	Общая площадь квартир жилого дома № 1 (без учета холодных тамбуров),	м2	99,00
14	Жилая площадь квартир жилого дома № 1	м2	60,60
15	Общее количество квартир жилого дома № 1	шт	2
16	Строительный объем жилого дома № 1	м3	501,12
17	Этажность жилого дома № 1	этаж	1
18	Количество этажей жилого дома № 1	этаж	1
19	Площадь застройки жилого дома № 2	м2	133,12
20	Общая площадь жилого дома № 2	м2	124,00
21	Общая площадь квартир жилого дома № 2 (без учета холодных тамбуров),	м2	122,40
22	Жилая площадь квартир жилого дома № 2	м2	78,00
23	Общее количество квартир жилого дома № 2	шт	2
24	Строительный объем жилого дома № 2	м3	599,04
25	Этажность жилого дома № 2	этаж	1
26	Количество этажей жилого дома № 2	этаж	1
27	Сметная стоимость строительства в текущих ценах по состоянию на 1 квартал 2022 года с НДС, в том числе:	тыс. руб.	59315,699
	- СМР	тыс. руб.	59315,699
	- оборудование	тыс. руб.	-
	- прочие затраты	тыс. руб.	-
28	Общая продолжительность строительства	мес.	12,0

*Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства: объект непромышленного назначения.*

### **3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:**

Муниципальный контракт б.н от 15.04.2021 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, по объекту: «Блокированные жилые дома по ул. Центральная р.п. Побединка и по ул. Горняцкая п. Поплевинский Скопинского района Рязанской области».

Проект задания на проектирование 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, по объекту: «Блокированные жилые дома по ул. Центральная р.п. Побединка и по ул. Горняцкая п. Поплевинский

Скопинского района Рязанской области». (Том 11. «Проект задания на проектирование» (б.н.-ЗП)), от 15.04.2021.

**4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:**  
Рязанская область.

**5. Муниципальные образования, на территории которых реализуется проект:** Побединские городское поселение Скопинского муниципального района Рязанской области.

**6. Экспертная организация, проводившая технологический и ценовой аудит обоснования инвестиций (далее - ТЦА ОИ):**

Государственное автономное учреждение Рязанской области «Центр государственной экспертизы в строительстве Рязанской области» (ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области»).

**7. Основание для проведения ТЦА ОИ:**

Заявление на проведение государственной экспертизы от 15.11.2021 № 47-21.

Договор о проведении ТЦА ОИ от 25.12.2021 № Э0313Д-21.

*Проектная документация, разработанная индивидуальным предпринимателем Русаковым Иваном Николаевичем (ИП Русаков И.Н.), в 2021 году, в составе:*

Раздел 1 «Пояснительная записка» (б.н.-ПЗ). Том 1.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» (б.н -ПЗУ). Том 2.

Раздел 3 «Архитектурные решения» (б.н -АР). Том 3.

Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» (б.н -КР). Том 4.

Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» (б.н -ИОС). Том 5.

Раздел 6 «Проект организации строительства» (б.н -ПОС). Том 6.

Раздел 7 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» (б.н -ООС). Том 7.

Раздел 8 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» (б.н -ПБ). Том 8.

Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов» (б.н -ЭЭ). Том 9.

Раздел 10 «Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства» (№2-СМ). Том 10.

Раздел 11 «Проект задания на проектирование» (б.н -ЗП). Том 11.

*Результаты инженерно-геодезических изысканий, выполненных обществом с ограниченной ответственностью «Институт «Рязаньагроводпроект» (ООО «Институт «РАВП») в 2021 году, в составе:*

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий. (21/158-и- РАВП -ИГДИ). Том 1.
- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий. (21/159-и- РАВП -ИГДИ). Том 1.
- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий. (21/158-и- РАВП -ИГИ). Том 2.
- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий. (21/159-и- РАВП -ИГИ). Том 2.

#### **8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:**

Проект финансируется в рамках адресной программы Рязанской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы № 83 от 29.03.2019 по муниципальной программе «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории муниципального образования - Скопинский муниципальный район на 2019-2025 годы».

Средства Государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - 97%, средства областного бюджета - 2,85%, средства бюджета муниципального образования - Скопинский муниципальный район Рязанской области - 0,15% (письмо застройщика от 22.09.2021 № 4306/01-53).

#### **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 (если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком):**

Доверенность Администрации муниципального образования - Скопинский муниципальный район Рязанской области, в лице и.о. главы администрации Васильевой Надежды Павловны, выданная Индивидуальному предпринимателю Русаков Иван Николаевич с правом заключать договор с ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области» на оказание услуги по проведению государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий включая проверку достоверности определения сметной стоимости по объекту: «Блокированные жилые дома по ул. Центральная р.п. Побединка и по ул. Горняцкая п. Поплевинский Скопинского района Рязанской области», от 21.11.2021 № 25.

## II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций

### 11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:

Публичное обсуждение обоснования инвестиций путем размещения на официальном сайте ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области», проводилось в период с 01.02.2022 по 14.02.2022 года.

### 12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний (указывается количество поступивших отзывов в рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций):

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 здания - II (нормальный).  Степень огнестойкости - II.  Степень долговечности здания - II.  Класс функциональной пожарной опасности - Ф1.4 (Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные).  Жилые дома в р.п. Побединка:  Габариты жилого дома № 1 в осях - 12,80x15,00 м;  Габариты жилого дома № 2, 4 в осях - 12,80 x17,40м;  Габариты жилого дома № 3 в осях - 12,80x14,20 м;  Габариты жилого дома № 5 в осях - 12,80x10,40 м.  Жилые дома в п. Поплевинский:  Габариты жилого дома № 1 в осях - 12,80x8,70 м;  Габариты жилого дома № 2 в осях - 12,80x10,40 м.  Этажность блокированных жилых домов - 1 этаж.  В блокированных домах на 1 этаже располагаются квартиры.  Квартиры жилых домов запроектированы двухкомнатные и трехкомнатные. Каждая квартира имеет свой холодный тамбур и выход на земельный участок.  В квартирах предусматриваются: жилые помещения (комнаты) и подсобные: кухня, коридор, совмещенный с/у.  Здание имеет бескаркасную конструктивную схему (с несущими продольными и поперечными стенами).  Предполагаемый фундамент здания - монолитный ростверк на свайном поле.</p>
---	---

	<p>Внутренние и наружные стены здания выполняются из железобетонных панелей.</p> <p>Утепление стен производится из минераловатных плит ТЕХНОФАС плотностью 130-150 кг/м<sup>3</sup>. Отделка наружных стен - фасадная штукатурка.</p> <p>Перекрытие - деревянные щиты настила по металлическим балкам.</p> <p>Кровля скатная (18°) с наружным неорганизованным водостоком. Конструкция крыши - стропильная с применением металлодеревянных ферм и деревянных прогонов.</p> <p>Перегородки квартир выполнить из ГКЛ по металлическому каркасу с заполнением из минераловатного утеплителя, перегородки санузлов и ванных комнат - из ГКЛВ по металлическому каркасу с заполнением из минераловатного утеплителя.</p> <p>Оконные блоки и балконные двери выполнить из ПВХ профиля. Зазоры между кладкой и коробками окон и дверей заполнять вспенивающимся синтетическим материалом.</p> <p>Наружные входные двери выполнить утепленными. Вокруг здания выполнить асфальтобетонную отмостку шириной min 0,7 м по щебеночному основанию.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Обоснование инвестиций 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 соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности, с учетом результатов инженерных изысканий.</p> <p>При разработке проектной документации, рекомендуется проработать вариантность фундаментов (ленточного или свайного), по результатам инженерных изысканий.</p> <p>Выполненный объем инженерных изысканий для обоснования инвестиций является достаточным согласно п. 6 СП 11-105-97. Для подготовки проектной документации результаты инженерных изысканий необходимо выполнить в полном объеме и в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».</p>
<p><b>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</b></p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Площадь земельного участка р.п Побединка с кадастровым номером 62:19:1010101:1476 - 5967 м<sup>2</sup>.</p> <p>Границами участка являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с севера - луга, посадки, навал мусора;</li> <li>- с юга - луга, посадки, навал мусора;</li> <li>- с запада - луга, посадки, навал мусора;</li> <li>- с востока - луга, посадки, навал мусора.</li> </ul> <p>Рельеф участка равнинный.</p> <p>На участке зеленые насаждения присутствуют; инженерных сетей в зоне застройки нет.</p> <p>В соответствии с земельным кодексом РФ объекты капитального</p>



	<p>строительства, расположенных по ул. Центральная р.п. Побединка Скопинского района Рязанской области расположен на землях населенных пунктов.</p> <p>Подъезд к блокированному жилому дому осуществляется с ул. Базарная.</p> <p>Зонирование территории участков, предоставленного для строительства блокированных жилых домов, обосновано функциональным назначением и принципиальной схемой размещения зон:</p> <p>а) зона размещения жилых домов;</p> <p>б) зона размещения проездов, пешеходных тротуаров.</p> <p>Площадь земельного участка п. Поплевинский с кадастровым номером 62:19:1060101:1052 - 2225 м<sup>2</sup>.</p> <p>Границами участка являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с севера - луга, посадки, навал мусора;</li> <li>- с юга - луга, посадки, навал мусора;</li> <li>- с запада - луга, посадки, навал мусора;</li> <li>- с востока - луга, посадки, навал мусора.</li> </ul> <p>Рельеф участка равнинный.</p> <p>На участке зеленые насаждения присутствуют; инженерных сетей в зоне застройки нет.</p> <p>В соответствии с земельным кодексом РФ объекты капитального строительства, расположенных по ул. Горняцкая п. Поплевинский Скопинского района Рязанской области расположен на землях населенных пунктов.</p> <p>Подъезд к блокированному жилому дому осуществляется с ул. Горняцкая.</p> <p>Зонирование территории участков, предоставленного для строительства блокированного жилого дома, обосновано функциональным назначением и принципиальной схемой размещения зон:</p> <p>а) зона размещения жилых домов;</p> <p>б) зона размещения проездов, пешеходных тротуаров.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Площадь земельного участка, выделенная под строительство блокированных жилых домов и благоустройства придомовой территории достаточна и соответствует «Правилам землепользования и застройки муниципального образования - Побединского городского поселения Скопинского муниципального района Рязанской области».</p>
<p><b>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</b></p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>В проекте предусмотрены наружные и внутренние стены здания из железобетонных панелей. Утепление стен производится из минераловатных плит ТЕХНОФАС плотностью 130-150 кг/м<sup>3</sup>.</p> <p>Отделка наружных стен - тонкослойная фасадная штукатурка, с</p>

	<p>покраской.</p> <p>Кровля скатная (18°) с наружным неорганизованным водостоком. Конструкция крыши - стропильная с применением металлодеревянных ферм и деревянных прогонов.</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по блокированным жилым домам соответствуют типовым решениям.</p>
<p><b>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</b></p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Расчетная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: «Блокированные жилые дома по ул. Центральная р.п. Побединка и по ул. Горняцкая п. Поплевинский Скопинского района Рязанской области», в сумме - 59315,699 тыс. руб., выполнена по объекту-аналогу капитального строительства «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово ул. Победа д. 3», получившему положительное заключение проектной документации, включая проверку достоверности определения сметной стоимости № 62-1-1-3-064597-2020 от 15 декабря 2020 года.</p> <p>Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: «Блокированные жилые дома по ул. Центральная р.п. Побединка и по ул. Горняцкая п. Поплевинский Скопинского района Рязанской области», рассчитанная по укрупненным нормативам цены строительства на 1 квартал 2022 года составляет - 60699,99 тыс. руб.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: «Блокированные жилые дома по ул. Центральная р.п. Побединка и по ул. Горняцкая п. Поплевинский Скопинского района Рязанской области», рассчитанная по объекту-аналогу составляет в сумме - 59315,699 тыс. руб., и не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.</p>

<b>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Внутренняя отделка помещений предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам: в технических помещениях простая, в остальных улучшенная.</p> <p>Проектом заложена полная отделка квартир «под ключ».</p> <p>Напольные покрытия в квартирах выполнить из керамической плитки в помещениях ванной комнаты, туалета (совмещенного санузла), в остальных помещениях квартиры - из линолеума на вспененной основе;</p> <p>Предусмотреть в квартирах отделку стен в ванной комнате, туалете (совмещенном санузле) водоэмульсионной краской (за исключением части стены (стен), в ванной комнате, примыкающей(их) к ванне и умывальнику, отделку которых выполнить керамической плиткой); в остальных помещениях квартиры - обоями (за исключением части стены (стен) в кухне, примыкающей(их) к рабочей поверхности отделку которых выполнить керамической плиткой).</p> <p>Отделку потолков во всех помещениях квартиры выполнить натяжными из ПВХ пленки.</p> <p>Предусмотреть устройство козырька над входной дверью. В квартирах предусмотреть входную утепленную дверь с замком, ручками и дверным глазком, межкомнатные двери с наличниками и ручками.</p> <p>Решение по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров проектом не разрабатывались.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Применение дорогостоящих строительных материалов, для отделки помещений квартир и фасадов в проекте не предусмотрено.</p>
<b>18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план земельного участка № РФ 62-5-19-1-02-2021-0415 от 28.05.2021 для земельного участка с кадастровым номером 62:19:1060101:1052, площадью 2225 м2, подготовленный и.о. директора ГКУ РО «Центр градостроительного развития Рязанской области» Е.В. Сержантовой.</p> <p>Градостроительный план земельного участка № РФ 62-5-19-1-02-2021-0414 от 27.05.2021 для земельного участка с кадастровым номером 62:19:1010101:1476, площадью 5967 м2, подготовленный и.о. директора ГКУ РО «Центр градостроительного развития Рязанской области» Е.В. Сержантовой.</p> <p>Технические условия на подключение к сетям электроэнергии Филиал ПАО «МРСК Центр и Приволжья» № 070-3-21/1128 от 21.04.2021.</p> <p>Технические условия на подключение к сетям электроэнергии Филиал ПАО «МРСК Центр и Приволжья» № 070-3-21/1180 от 21.04.2021.</p> <p>Технические условия на подключение к сетям водоснабжения № 402 от 03.06.2021, выданные директором МПК «Жилсервис».</p> <p>Технические условия на подключение к сетям водоснабжения № 403 от 03.06.2021, выданные директором МПК «Жилсервис».</p>

	<p>Технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения АО «Газпром газораспределение Рязанская область» филиал в г. Скопин № 1091 от 29.09.2021.</p> <p>Технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения АО «Газпром газораспределение Рязанская область» филиал в г. Скопин № 1092 от 29.09.2021.</p> <p>Технические условия на подключение к сетям водоотведения № 404 от 07.06.2021, выданные директором МПК «Жилсервис».</p> <p>Технические условия на подключение к сетям водоотведения № 405 от 07.06.2021, выданные директором МПК «Жилсервис».</p>
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.
<b>19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства блокированных жилых домов составляет - 12,0 месяца.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства блокированных жилых домов приняты согласно нормативным данным.
<b>20. Оценка правильности выбора экономически эффективной проектной документации повторного использования 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 экономически эффективной проектной документации повторного использования</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	За объект-аналог принята проектная документация по объекту капитального строительства: «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово ул. Победа д. 3», получивший положительное заключение проектной документации, включая проверку достоверности определения сметной стоимости № 62-1-1-3-064597-2020 от 15 декабря 2020 года.
Выводы экспертной организации	Проектная документация на строительство объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: «Блокированные жилые дома по ул. Центральная р.п. Побединка и по ул. Горняцкая п. Поплевинский Скопинского района Рязанской области» соответствует объекту-аналогу по назначению и природным условиям территории.

<b>21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения приняты по проекту-аналогу.
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования блокированных жилых домов и не требуют оптимизации.
<b>22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования не рассматривались.
Выводы экспертной организации	Оптимизация выбранного основного технологического оборудования не требуется.
<b>23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Строительные материалы и сборные конструкции предусмотрены отечественных производителей. Наружная и внутренняя отделка принята в соответствии с нормативными требованиями.
Выводы экспертной организации	Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов возможна на стадии разработки проектной документации.
<b>24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства блокированных жилых домов составляет - 12,0 месяца.
Выводы экспертной организации	Расчет продолжительности строительства соответствует требованиям действующих нормативных документов.

<b>25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможности сокращения сметной стоимости строительства не рассматривались.
Выводы экспертной организации	Расчеты, содержащиеся в сметной документации, соответствуют сметным нормативам, включенным в федеральный реестр, подлежащим применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным в обосновании инвестиций.

#### **IV. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ**

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технических решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности, с учетом результатов инженерных изысканий. Реализация данных решений возможна при подготовке проектной документации объекта капитального строительства.

Площадь земельного участка, выделенного под строительство блокированных жилых домов, достаточна для размещения здания и благоустройства территории. Объекты размещены с учетом требований градостроительного плана земельного участка в пятне разрешенной застройки.

Проработка других вариантов размещения не выполнялась.

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 принятым типовым решениям.

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

Применение дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки фасадов, механизмов и оборудования в проекте не предусмотрено.

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

Сроки продолжительности строительства приняты согласно нормативным данным.

Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: «Блокированные жилые дома по ул. Центральная р.п. Побединка и по ул. Горняцкая п. Поплевинский

Скопинского района Рязанской области» определена по объекту-аналогу, не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. Сокращение стоимости строительства возможно на стадии разработки проектной документации.

Директор ГАУ РО «Центр  
госэкспертизы Рязанской области»



Ю.Н. Табачков

«16» февраля 2022 г.