



**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

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 62/03-21

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

**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 адресу: Рязанская область,
р.п. Старожилово, ул. Головнина»**

(наименование и адрес (местоположение) объекта капитального строительства)

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель:

Застройщик: Администрация муниципального образования - Старожиловский муниципальный район Рязанской области.

Адрес юридический (фактический): 391170, РФ, Рязанская область, Старожиловский район, р.п. Старожилово, ул. Толстого, 9.

Реквизиты организации: ИНН 6221000634, КПП 622101001, ОГРН 1026200623162.

Глава администрации: Татарников Александр Владиславович

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Наименование объекта: 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 адресу: Рязанская область, р.п. Старожилово, ул. Головнина».

Местоположение объекта: Рязанская область, Старожиловский район, р.п. Старожилово, ул. Головнина.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:21:0030301:859	м2	1630
2.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:21:0030301:860	м2	1500
3.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:21:0030301:862	м2	1630
4.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:21:0030301:863	м2	1630
5.	Площадь застройки, в том числе:		
	жилого блока № 1	м2	134,64
	жилого блока № 2	м2	134,64
	жилого блока № 3	м2	147,84
	жилого блока № 4	м2	147,84
6.	Общая площадь в том числе:		
	жилого блока № 1	м2	96,4
	жилого блока № 2	м2	96,4
	жилого блока № 3	м2	119,36
	жилого блока № 4	м2	119,36
7.	Общая площадь квартир (без учета холодных тамбуров), в том числе:		
	жилого блока № 1	м2	90,2

	жилого блока № 2	м2	90,2
	жилого блока № 3	м2	113,6
	жилого блока № 4	м2	113,6
8.	Жилая площадь квартир площадь, в том числе:		
	жилого блока № 1	м2	56,4
	жилого блока № 2	м2	56,4
	жилого блока № 3	м2	79,8
	жилого блока № 4	м2	79,8
9.	Общее количество квартир, в том числе:		
	жилого блока № 1	шт	2
	жилого блока № 2	шт	2
	жилого блока № 3	шт	2
	жилого блока № 4	шт	2
10.	Строительный объем, в том числе:		
	жилого блока № 1	м3	673,2
	жилого блока № 2	м3	673,2
	жилого блока № 3	м3	739,2
	жилого блока № 4	м3	739,2
11.	Этажность:		
	жилого блока № 1	этаж	1
	жилого блока № 2	этаж	1
	жилого блока № 3	этаж	1
	жилого блока № 4	этаж	1
12.	Количество этажей:		
	жилого блока № 1	этаж	1
	жилого блока № 2	этаж	1
	жилого блока № 3	этаж	1
	жилого блока № 4	этаж	1
13.	Сметная стоимость строительства в базисных ценах 2001 года, в том числе:	тыс. руб.	1733,92
14.	Сметная стоимость строительства в текущих ценах по состоянию на 1 квартал 2021 года с НДС, в том числе:	тыс. руб.	16510,5815
15.	- СМР	тыс. руб.	15025,0615
16.	- оборудование	тыс. руб.	614,630
17.	- прочие затраты	тыс. руб.	870,890
18.	Общая продолжительность строительства	мес.	7

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства: Объект непромышленного назначения.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальный контракт №1 от 07 декабря 2020 года 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 адресу: Рязанская область, р.п. Старожилово, ул. Головнина».

Техническое Задание на 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 адресу: Рязанская область, р.п. Старожилово, ул. Головнина», утвержденное главой Администрации муниципального образования - Старожиловский Муниципальный район, от 07 декабря 2020 года.

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

5. Муниципальные образования, на территории которых реализуется проект: Администрация муниципального образования - Старожиловский муниципальный район 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 25.02.2021 № 484.

Договор о проведении ТЦА ОИ от 29.03.2021 № Э0034Д-21.

Проектная документация, разработанная индивидуальным предпринимателем Русаковым Иваном Николаевичем (ИП Русаков И.Н.), в 2020 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. Основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения. (б.н.-АР). Том 3.

Раздел 4. Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения. (б.н.-КР). Том 4.

Раздел 5. Сведения об основном технологическом 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 требования оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов. (б.н.-ЭЭ). Том 9.

Раздел 10. Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства. (б.н.-СМ). Том 10.

Результаты инженерных изысканий, выполненные обществом с ограниченной ответственностью «Институт «Рязаньагропроект» (ООО «Институт» РАВП»), в 2021 году, в составе:

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации. (21/17-и-РАВП-ИГДИ).

- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации. (21/17-и-РАВП-ИГИ).

8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:

Проект финансируется за счет:

– средств Фонда содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства (97%);

– средств областного бюджета (2,85%);

– средств местного бюджета муниципального образования – Старожиловского муниципального района Рязанской области (0,15%).

(письмо администрации муниципального образования - Старожиловский муниципальный район Рязанской области № 484 от 25.02.2021).

9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:

Собственные (внебюджетные) средства не используются.

10. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика (если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком):

Не требуются, заявитель является застройщиком.

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 19 марта по 30 марта 2021 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). Блокированные жилые дома одноэтажное, прямоугольной формы в плане с чердачной крышей. Максимальные размеры жилого дома № 1 в осях - 8,40x 12,80 м; жилого дома № 2 - 8,40x12,80 м; жилого дома № 3 - 10,40x12,80 м; жилого дома № 4 - 10,40x12,80 м. Высота этажа от пола до потолка - 2,5 м. Квартиры жилого дома № 1 и № 2 запроектированы двухкомнатными. Квартира жилого дома № 3 и № 4 запроектированы трехкомнатными. 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. Внутренние и наружные стены здания выполняются из железобетонных панелей. Утепление стен производится из минераловатных плит ТЕХНОФАС плотностью 130-150 кг/м³. Отделка наружных стен - фасадная штукатурка. Перекрытие - деревянные щиты настила по металлическим балкам и подшивкой двумя слоями гипсокартона. Крыша скатная (18°) с наружным неорганизованным водостоком. Конструкция крыши - стропильная с применением металлодеревянных ферм и деревянных прогонов. 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</p>
---	---

	<p>минераловатного утеплителя.</p> <p>Оконные блоки и балконные двери выполнить из ПВХ профиля.</p> <p>Наружные входные двери выполнить утепленными.</p> <p>Вокруг здания выполнить асфальто-бетонную отмостку шириной не менее 1,0 м по щебеночному основанию.</p> <p>Проектом принята 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>В квартирах предусмотреть отделка 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, кроме кухни, выполнить натяжными из ПВХ пленки. Отделка потолков кухня - водоэмульсионная краска.</p> <p>Блокированные жилые дома обеспечены системами электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения.</p> <p>Обеспечена инсоляция жилых помещений.</p> <p>Противопожарные расстояния между проектируемыми жилыми домами и существующими зданиями, и сооружениями - в пределах норм.</p> <p>Пределы огнестойкости конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости многоквартирного жилого дома.</p> <p>Обеспечена возможность проезда и подъезда пожарной техники.</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-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности, с учетом результатов инженерных изысканий.</p> <p>Реализацию данных решений предусмотреть при разработке проектной документации.</p> <p>Выполненный объем инженерно-геологических 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>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в</p>	<p>Участки, предназначенные для строительства блокированных жилых домов, расположены по адресу: Рязанская область,</p>

<p>обосновании инвестиций</p>	<p>р.п. Старожилово, ул. Головнина. Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:21:0030301:859 - 1630 м2. Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:21:0030301:860 - 1500 м2. Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:21:0030301:862 - 1630 м2. Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:21:0030301:863 - 1630 м2. Границами участков являются: - с севера - свободная от застройки территория, - с юга - малоэтажная жилая застройка - с запада - свободная от застройки территория; - с востока - физкультурно-оздоровительный центр. Рельеф участка спокойный с уклоном на юго-запад. На участках зеленые насаждения отсутствуют; инженерных сетей в зоне застройки нет. «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, р.п. Старожилово, ул. Головнина» расположен на землях населенных пунктов. Подъезд к блокированным жилым домам осуществляется с ул. Головнина. Зонирование территории участков, предоставленного для строительства блокированных жилых домов, обосновано функциональным назначением и принципиальной схемой размещения зон: а) зона размещения блокированных жилых домов; б) зона размещения проездов, пешеходных тротуаров и парковок;</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Площадь и размеры земельных участков, выделенных под строительство блокированных жилых домов и благоустройства придомовой территории достаточна и соответствует «Правилам землепользования и застройки муниципального образования - Старожиловского городского поселения Старожиловского муниципального района Рязанской области».</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>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Наружные стены здания предусмотрены из железобетонных панелей с утеплением из минераловатных плит и фасадной штукатуркой. Крыша из деревянных стропил с обрешеткой покрытие металлопрофиль с полимерным покрытием. Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p>
<p>Выводы</p>	<p>Основные архитектурно-художественные, технологические,</p>

экспертной организации	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>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>Обоснованием предполагаемой (предельной) стоимости «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 адресу: Рязанская область, р.п. Старожилово, ул. Головнина» принят аналогичный объект 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.</p> <p>Расчетная стоимость строительства 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 адресу: Рязанская область, р.п. Старожилово, ул. Головнина».», в сумме – 16510,5815 тыс. руб., выполнена по объекту-аналогу капитального строительства «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово ул. Победа д. 3», получивший положительное заключение экспертизы ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области» 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 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 адресу: Рязанская область, р.п. Старожилово, ул. Головнина». рассчитанная по укрупненным нормативам цены строительства на 1 квартал 2021 года составила в</p>

	сумме - 17242,755 тыс. рублей.
Выводы экспертной организации	Сметная стоимость 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 адресу: Рязанская область, р.п. Старожилово, ул. Головнина», рассчитанная по объекту-аналогу составляет в сумме - 16510,5815 тыс. руб. на 1 квартал 2021 года и 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 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>В квартирах предусмотрена отделка стен в ванной комнате, туалете (совмещенном санузле) водоземлюсионной 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, кроме кухни, выполнить натяжными из ПВХ пленки. Отделка потолков кухня - водоземлюсионная краска.</p> <p>Полы предусмотрены по грунту с утеплителем по типовым решениям для полов, в комнатах - линолеум на вспененной основе, в санузлах керамическая плитка.</p> <p>Решения по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров проектом не разрабатывались.</p>
Выводы экспертной организации	Применение дорогостоящих строительных материалов, для отделки помещений квартир и фасадов в проекте не предусмотрено.
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 № РФ-62-4-21-1-01-2021-0046 для земельного участка с кадастровым номером 62:21:0030301:859, площадью 1630 кв. м., подготовленный директором ГКУ РО «Центр градостроительного развития Рязанской области» (Кубасов А.С.), от 28.01.2021.</p> <p>Градостроительный план № РФ-62-4-21-1-01-2021-0047 для земельного участка с кадастровым номером 62:21:0030301:860, площадью 1500 кв. м., подготовленный директором ГКУ РО «Центр</p>

градостроительного развития Рязанской области» (Кубасов А.С.), от 28.01.2021.

Градостроительный план № РФ-62-4-21-1-01-2021-0049 для земельного участка с кадастровым номером 62:21:0030301:862, площадью 1630 кв. м., подготовленный директором ГКУ РО «Центр градостроительного развития Рязанской области» (Кубасов А.С.), от 28.01.2021.

Градостроительный план № РФ-62-4-21-1-01-2021-0050 для земельного участка с кадастровым номером 62:21:0030301:863, площадью 1630 кв. м., подготовленный директором ГКУ РО «Центр градостроительного развития Рязанской области» (Кубасов А.С.), от 28.01.2021.

Технические условия для присоединения к электрическим сетям, выданные филиалом «Рязаньэнерго» ПАО «МРСК Центр и Приволжья», от 18.01.2021 № 070-3-21/145.

Технические условия для присоединения к электрическим сетям, выданные филиалом «Рязаньэнерго» ПАО «МРСК Центр и Приволжья», от 18.01.2021 № 070-3-21/55.

Технические условия для присоединения к электрическим сетям, выданные филиалом «Рязаньэнерго» ПАО «МРСК Центр и Приволжья», от 18.01.2021 № 070-3-21/143.

Технические условия для присоединения к электрическим сетям, выданные филиалом «Рязаньэнерго» ПАО «МРСК Центр и Приволжья», от 18.01.2021 № 070-3-21/144.

Технические условия № 1 от 14.01.2021 на подключение объектов капитального строительства к сетям газораспределения, выданные Филиалом АО «ГП ГР РО» в г. Скопине.

Технические условия № 2 от 14.01.2021 на подключение объектов капитального строительства к сетям газораспределения, выданные Филиалом АО «ГП ГР РО» в г. Скопине.

Технические условия № 3 от 14.01.2021 на подключение объектов капитального строительства к сетям газораспределения, выданные Филиалом АО «ГП ГР РО» в г. Скопине.

Технические условия № 4 от 14.01.2021 на подключение объектов капитального строительства к сетям газораспределения, выданные Филиалом АО «ГП ГР РО» в г. Скопине.

Технические условия на подключение объекта к сетям канализации, выданные ООО «Старожиловское ЖКХ», от 13.01.2021 № 1.

Технические условия на подключение объекта к сетям канализации, выданные ООО «Старожиловское ЖКХ», от 13.01.2021 № 2.

Технические условия на подключение объекта к сетям канализации, выданные ООО «Старожиловское ЖКХ», от 13.01.2021 № 3.

Технические условия на подключение объекта к сетям канализации, выданные ООО «Старожиловское ЖКХ», от 13.01.2021 № 4.

Технические условия на подключение объекта к сетям водоснабжения, выданные ООО «Старожиловское ЖКХ», от 13.01.2021 № 5.

Технические условия на подключение объекта к сетям водоснабжения, выданные ООО «Старожиловское ЖКХ», от 13.01.2021 № 6.

Технические условия на подключение объекта к сетям водоснабжения, выданные ООО «Старожиловское ЖКХ», от 13.01.2021 № 7.

	Технические условия на подключение объекта к сетям водоснабжения, выданные ООО «Старожиловское ЖКХ», от 13.01.2021 № 8.
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 блокированных жилых домов составляет – 7 месяцев.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства блокированных жилых домов согласно нормативным данным.
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	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>За объект-аналог принята проектная документация по объекту: «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.</p> <p>Обоснованием предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, р.п. Старожилово, ул. Головнина», принят аналогичный объект 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.</p>
Выводы экспертной организации	Проектная документация на «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 адресу: Рязанская область, р.п. Старожилово, ул. Головнина», соответствует объекту-аналогу по назначению и природным условиям территории.

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, 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.
22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования не рассматривались.
Выводы экспертной организации	Оптимизация выбранного основного технологического оборудования не требуется.
23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов	
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.
24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства блокированных жилых домов составляет - 7 месяцев.
Выводы экспертной организации	Расчет продолжительности строительства соответствует требованиям действующих нормативных документов.

25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов	
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.

VI. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические 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 земельных участков, выделенных под строительство блокированных жилых домов, достаточна для размещения здания и благоустройства территории. Объект размещен с учетом требований градостроительных планов земельных участков 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 для отделки фасадов, механизмов и оборудования в проекте не предусмотрено.

Исходные данные, предусмотренные проектом блокированных жилых домов на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.

Сроки продолжительности строительства приняты согласно норм продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений.

Сметная стоимость «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 адресу: Рязанская область, р.п. Старожилово, ул. Головнина», 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

«31» марта 2021 г.