



**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 № 62/05-22

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

**Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный
проект по созданию объекта капитального строительства -
многоквартирного дома в р.п. Милославское, для расселения
многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января
2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или
реконструкции (IV этап)**

(наименование и адрес (местоположение) объекта капитального строительства)

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Проектный центр «Мера».

Адрес юридический (фактический): 390013, РФ, Рязанская область, г. Рязань, ул. Вокзальная, д.65, Нб.

Реквизиты организации: ИНН 6234197064, КПП 623401001, ОГРН 1216200008474.

Директор: Чурсинов Михаил Вячеславович.

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

Адрес юридический (фактический): 391770, РФ, Рязанская область, Милославский район, р.п. Милославское, ул. Ленина, дом 6.

Реквизиты организации: ИНН 6207001241, КПП 620701001, ОГРН 1026200778394.

Глава администрации: Ромодин Михаил Дмитриевич.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Наименование объекта: Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в р.п. Милославское, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции (IV этап).

Местоположение объекта: Рязанская область, Милославский район, р.п. Милославское, ул. Школьная.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:07:0010101:1015	м2	3564
2	Площадь застройки	м2	319,0
3	Общая площадь здания, в том числе:	м2	302,0
	- надземной части выше отметки 0.000	м2	302,0
	- подземной части ниже отметки 0.000	м2	-
4	Общая площадь квартир	м2	230,04
5	Общее количество квартир, в том числе:	шт.	6
	1-комнатных	шт.	2
	2-комнатных	шт.	3
	3-комнатных	шт.	1
6	Строительный объем, в том числе:	м3	1180
	- надземной части здания выше отметки 0.000	м3	1180
	- подземной части здания ниже отметки 0.000	м3	-

7	Этажность жилого дома	этаж	1
8	Количество этажей, в том числе:	этаж	1
	- подземная часть жилого дома	этаж	-
9	Сметная стоимость строительства в текущих ценах по состоянию на 2 квартал 2022 года с НДС.	тыс. руб.	21099,69
10	Общая продолжительность строительства	мес.	6

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

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальный контракт № 22/21-М 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 «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в р.п. Милославское, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции (IV этап)»

Задание на проектирование на обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в р.п. Милославское, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции IV этап), утвержденное главой Администрации Муниципального Образования - Милославский Муниципальный район.

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

5. Муниципальные образования, на территории которых реализуется проект: Администрация муниципального образования - Милославский 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 02.06.2022 № 2022/06/01-00275.

Муниципальный контракт о проведении ТЦА ОИ от 07.06.2022 № 0110Д-22/Г62-0014962/48-02.

Проектная документация, разработана ООО «Проектный центр «Мера», в 2022 году, в составе:

Раздел 1. Пояснительная записка. (22/21-М- ПЗ). Том 1

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. (22/21-М- ПЗУ). Том 2.

Раздел 3. Основные (принципиальные) архитектурные решения (22/21-М- АР). Том 3.

Раздел 4. Основные (принципиальные) конструктивные и объемно планировочные решения. (22/21-М- КР). Том 4.

Раздел 5. Сведения об основном технологическом оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и инженерно-технических решений. (22/21-М- ИОС). Том 5.

Раздел 6. Проект организации строительства. (22/21-М- ПОС). Том 6.

Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. (22/21-М- ООС). Том 8.

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. (22/21-М- ПБ). Том 9.

Раздел 10.1 Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов. (22/21-М- ЭЭ). Том 10.1.

Раздел 11. Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства. (22/21-М-СМ). Том 11.

Результаты инженерных изысканий, выполненные ООО «ПЦ «Мера», в 2022 году, в составе:

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для строительства. (22/20-2022-ИГДИ). Том 1.

Результаты инженерных изысканий, выполненные ООО «Вертикаль», в 2022 году, в составе:

- Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания для строительства. (10-2022-ИГИ). Том 1.

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.

Средства федерального бюджета - 97%, средства бюджета Рязанской области 2,85%, средства бюджета муниципального образования - 0,15% (письмо застройщика/заказчика от 26.05.2022 № 1638).

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):

Доверенность Администрации муниципального образования - Милославский муниципальный район Рязанской области, в лице главы администрации Ромодина Михаила Дмитриевича, выданная ООО «Проектный центр «Мера» с правом обращения в ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области» по вопросу проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий включая проверку достоверности определения сметной стоимости по объекту: «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в р.п. Милославское, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции IV этап), утвержденное главой Администрации Муниципального Образования - Милославский Муниципальный район», № 1 от 26.05.2022.

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 15 июня по 30 июня 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

Уровень ответственности здания - II (нормальный).
 Степень огнестойкости - II.
 Степень долговечности здания - II.
 Здание многоквартирного жилого дома одноэтажное, прямоугольной формы в плане с чердачной крышей.
 Максимальные размеры жилого дома в осях 58,3х5,3 м.

	<p>Высота этажа от пола до потолка - 2,5 м.</p> <p>Конструктивная схема здания - стеновая с продольными несущими стенами.</p> <p>Здание обеспечено системами электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения.</p> <p>Снабжение строящегося многоквартирного жилого дома строительными материалами, изделиями, элементами, конструкциями с предприятий изготовителей обеспечивается автотранспортом.</p> <p>Выделенного под строительства жилого дома земельного участка достаточно.</p> <p>На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, водоснабжение, водоотведение.</p> <p>Обеспечена инсоляция жилых помещений.</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности: Ф1.3 (многоквартирные жилые дома).</p> <p>Противопожарные расстояния между проектируемым зданием 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>Предусмотрено наружное пожаротушение.</p> <p>Квартиры запроектированы однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные.</p> <p>Из каждой квартиры имеют выход в непосредственно на улицу.</p> <p>В квартирах предусматриваются: жилые помещения (комнаты) и подсобные: кухня, прихожая, ванная комната и туалет.</p> <p>Фундаменты здания - принят свайным с обвязкой ж/б ростверком. Сваи ж/б буронабивные, бетонируемые диаметром 250 мм, длину следует принять по результатам инженерных изысканий.</p> <p>Наружные стены здания выполняются из пеноблока Д500С утеплением 50 мм.</p> <p>Наружная отделка фасадов: општукатуривание наружных стен - толщиной не менее 2,0 см, с последующей окраской.</p> <p>Внутренние перегородки выполнены из перегородочного блока. Толщина перегородок - 100 мм.</p> <p>Перекрытие деревянное из бруса с утеплением.</p> <p>Класс энергетической эффективности должен быть не ниже «В».</p> <p>Крыша скатная чердачная, с кровлей из профнастила. Чердак холодный.</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</p>

	инженерных изысканий необходимо выполнить в полном объеме и в соответствии с требованиями СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Участок, предназначенный для строительства многоквартирного жилого дома, расположен по адресу: Рязанская область, Милославский район р.п. Милославское, ул. Школьная. Площадь земельного участка кадастровым номером 62:07:0010101:1015, площадью 3564 кв.м.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж (жилая зона).</p> <p>Участок свободен от застройки. Поверхность площадки ровная, с незначительным уклоном в юго-восточном направлении.</p> <p>Участок граничит:</p> <ul style="list-style-type: none"> с востока – автомобильная дорога; с юга - территория малоэтажной застройки; с запада - территория малоэтажной застройки; с севера - автомобильная дорога <p>Благоустройство территории предусматривает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устройство проездов и тротуаров; - устройство площадки для мусорного контейнера; - устройство парковки; - посадка зеленых насаждений - газона, деревьев, кустарников. <p>Для озеленения территории используются клен остролистный, барбарис, кизильник блестящий, можжевельник горизонтальный, газон из трав.</p> <p>При участке запроектирована площадка для сбора мусора размерами 2х2 метра. На площадке с твердым покрытием устанавливается мусорный контейнер с крышкой.</p> <p>По проекту предусмотрены гостевые парковки на 5 м/м, в том числе 1 м/м для транспорта инвалидов.</p>
Выводы экспертной организации	Площадь земельного участка, выделенная под строительство многоквартирного жилого дома и благоустройства придомовой территории достаточна и соответствует «Правилам землепользования и застройки муниципального образования - Милославское городское поселение Милославского муниципального района Рязанской области».
15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных и отделочных материалов с учетом основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>В проекте предусмотрены наружные стены здания из пеноблока Д500С утеплением 50 мм.</p> <p>Наружная отделка фасадов: оштукатуривание наружных стен - толщиной не менее 2,0 см, с последующей окраской.</p> <p>Крыша из деревянных стропил с обрешеткой покрытие металлопрофиль.</p>

	Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).
Выводы экспертной организации	Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по многоквартирному жилому дому 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 строительства объекта капитального строительства «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в р.п. Милославское Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции (IV этап)» принят аналогичный объект капитального строительства : «Многоквартирный дом в п. Зеленый Милославского района Рязанской области», получивший положительное заключение Государственной экспертизы подготовленное Государственным автономным учреждением Рязанской области «Центр государственной экспертизы в строительстве Рязанской области» (ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области») проектной документации, в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, № 62-1-1-3-050572-2021 от 06 сентября 2021 г.</p> <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в р.п. Милославское Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции ((IV этап)», в сумме - 21099,69 тыс. руб., выполнена по объекту-аналогу капитального строительства «Многоквартирный дом в п. Зеленый Милославского района Рязанской области», получивший положительное заключение Государственной экспертизы подготовленное Государственным автономным учреждением Рязанской области «Центр государственной экспертизы в строительстве Рязанской области» (ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области») проектной документации, в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, № 62-1-1-3-050572-2021 от 06 сентября 2021 г.</p> <p>Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта</p>

	капитального строительства - многоквартирного дома в р.п. Милославское Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции ((IV этап)), рассчитанная по укрупненным нормативам цены строительства на 2 квартал 2022 года составила в сумме - 22333,56 тыс. рублей.
Выводы экспертной организации	Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в р.п. Милославское Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции (IV этап)», рассчитанная по объекту-аналогу составляет в сумме - 21099,69 тыс. руб. на 2 квартал 2022 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>Проектом заложена полная отделка квартир «под ключ».</p> <p>Напольные покрытия в квартирах выполнены из керамической плитки в помещениях ванной комнаты, туалета (совмещенного санузла), в остальных помещениях квартиры - из линолеума на вспененной основе.</p> <p>Предусмотрена в квартирах 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 выполнена керамической плиткой); в остальных помещениях квартиры - обоями (за исключением части стены (стен) в кухне, примыкающей(их) к рабочей поверхности отделку которых необходимо выполнить керамической плиткой).</p> <p>Отделку потолков во всех помещениях квартиры необходимо выполнить водоэмульсионной краской.</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	Градостроительный план № РФ-62-5-07-1-01-2022-0193 для земельного участка с кадастровым номером 62:07:0010101:1015, площадью 3564 кв.м., подготовленный первым заместителем директора

инвестиций	<p>ГКУ РО «Центр градостроительного развития Рязанской области» (Шибут Т.К.) от 29.03.2022.</p> <p>Технические условия на подключение к центральному водоснабжению и водоотведению № 122 от 24.03.2022, выданные МКП «ЖКХ «Милославское»;</p> <p>Технические условия на подключение к сети газораспределения, выданные АО «Газпром газораспределение Рязанская область» филиал в г. Скопин;</p> <p>Технические условия на электроснабжение № 070-3-22/СК-945 от 05.04.2022, выданные Филиалом «Рязаньэнерго ПАО «Россети центр и Приволжье»;</p> <p>Письмо Администрации МО - Милославский муниципальный район Рязанской области № 975 от 25.03.2022 о примыкании подъезда к автодороге.</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 многоквартирного жилого дома составляет - 6 месяцев.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства многоквартирного жилого дома приняты 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: «Многоквартирный дом в п. Зеленый Милославского района Рязанской области», получивший положительное заключение Государственной экспертизы, подготовленное Государственным автономным учреждением Рязанской области «Центр государственной экспертизы в строительстве Рязанской области» (ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области») проектной документации, № 62-1-1-3-050572-2021 от 06 сентября 2021 г.</p> <p>Обоснованием предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства Многоквартирного дома в р.п. Милославское Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции (IV этап) принят аналогичный объект капитального строительства «Многоквартирный дом в п. Зеленый Милославского района Рязанской</p>

	области», получивший положительное заключение Государственной экспертизы подготовленное Государственным автономным учреждением Рязанской области «Центр государственной экспертизы в строительстве Рязанской области» (ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области») проектной документации, в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, № 62-1-1-3-050572-2021 от 06 сентября 2021 г.
Выводы экспертной организации	Проектная документация на строительство объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в р.п. Милославское Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции (IV этап)» 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 многоквартирных 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 многоквартирного жилого дома составляет - 6 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-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, выделенная под строительство многоквартирного жилого дома, достаточна для размещения здания и благоустройства территории. Объект размещен 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 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 норм продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений.

Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в р.п. Милославское, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции (IV этап)» 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



«05» июля 2022 г.