



**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 № 62/06-22**

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 -  
жилого многоквартирного дома Вышгородского сельского  
поселения для расселения многоквартирных домов, признанных  
аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом  
и подлежащих сносу или реконструкции**

---

(наименование и адрес (местоположение) объекта капитального строительства)

## I. Общие сведения об инвестиционном проекте

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

*Заявитель:* Общество с ограниченной ответственностью «Рязаньпроект».

*Адрес юридический (фактический):* 390046, РФ, Рязанская область, г. Рязань, ул. Введенская, д. 110.

*Реквизиты организации:* ИНН 6230064730, КПП 623401001, ОГРН 1086230004981.

*Генеральный директор:* Виноградов Сергей Валерьевич.

*Застройщик:* Муниципальное казенное учреждение «Управление капитального строительства Рязанского муниципального района».

*Адрес юридический (фактический):* 390047, РФ, г. Рязань, ул. Связи, 8/2.

*Реквизиты организации:* ИНН 6215034561, КПП 621501001, ОГРН 1226200002632.

*Директор:* Игумнова Елена Петровна.

### 2. Сведения об объекте капитального строительства:

*Наименование объекта:* Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - жилого многоквартирного дома Вышгородского сельского поселения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции.

*Местоположение объекта:* Рязанская область, Рязанский район, с. Вышгород.

*Технико-экономические показатели объекта капитального строительства*

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:15:0050809:194	м2	3400
2	Площадь застройки	м2	458,80
3	Общая площадь здания	м2	884,09
4	Общая площадь квартир	м2	623,15
5	Жилая площадь квартир	м2	359,72
6	Общее количество квартир, в т.ч.:	шт.	13
	2-комнатных	шт.	11
	3-комнатных	шт.	2
7	Строительный объем, в т.ч.:	м3	4382,40
	- надземной части здания выше отметки 0.000	м3	4382,40
	- подземной части здания ниже отметки 0.000	м3	-
8	Этажность жилого дома	этаж	3

9	Количество этажей	этаж	3
10	Сметная стоимость строительства в текущих ценах по состоянию на 2 квартал 2022 года с НДС, в том числе:	тыс. руб.	55131,993
	- СМР	тыс. руб.	53954,079
	- оборудование	тыс. руб.	237,180
	- прочие затраты	тыс. руб.	940,733
11	Общая продолжительность строительства	мес.	7

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

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

Муниципальный контракт № 21/272 от 01.02.2022 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 - жилого многоквартирного дома Вышгородского сельского поселения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции.

Техническое Задание на Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - жилого многоквартирного дома Вышгородского сельского поселения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции., утвержденное заместителем директора Муниципального казенного учреждения «Управление капитального строительства Рязанского муниципального района» (приложение к контракту № 21/272 от 01.02.2022).

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

**5. Муниципальные образования, на территории которых реализуется проект:** Администрация муниципального образования - Рязанский 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 26.05.2022 № 2022/05/25-00222.

Договор о проведении ТЦА ОИ № 0109Д-22Г62-001495848-02 от 10.06.2022.

*Проектная документация, разработанная ООО «Рязаньпроект», в 2022 году, в составе:*

Раздел 1. Пояснительная записка. 21/272-ПЗ. Том 1

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. 21/272-ПЗУ. Том 2.

Раздел 3. Основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения. 21/272-АР. Том 3.

Раздел 4. Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения. 21/272-КР. Том 4.

Раздел 5. Сведения об основном технологическом оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и инженерно-технических решений. 21/272-ИОС. Том 5.

Раздел 6. Проект организации строительства. 21/272-ПОС. Том 6.

Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. 21/272-ООС. Том 8.

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. 21/272-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. 21/272-ЭЭ. Том 10.1.

Раздел 11. Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства. 21/272-СМ. Том 11.

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

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изыскания для подготовки проектной документации. (22/45-ИГДИ). Том 1.

- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изыскания для подготовки проектной документации. (22/45-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 г.

Средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - 97%, средства бюджета Рязанской области 2.85%, средства бюджета муниципального образования - 0,15% (письмо заказчика/застройщика от 25.05.2022 № 17).

**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 Муниципального казенного учреждения «Управление капитального строительства Рязанского муниципального района», в лице директора Игумновой Елены Петровны, выданная ООО «Рязаньпроект» 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 - жилого многоквартирного дома Вышгородского сельского поселения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции», от 24.05.2022.

## **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 14 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

Уровень ответственности здания - II (нормальный).  
Степень огнестойкости - II.

<p>обосновании инвестиций</p>	<p>Степень долговечности здания - II.</p> <p>Здание многоквартирного жилого дома трехэтажное, сложной формой в плане с чердачной крышей.</p> <p>Максимальные размеры жилого дома в осях 31,64x18,44.</p> <p>Высота этажа от пола до потолка - 2,5 м.</p> <p>Конструктивная схема здания - с несущими продольными и поперечными 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>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 двухкомнатные и трехкомнатные.</p> <p>В квартирах предусматриваются: жилые помещения (комнаты) и подсобные: кухня, прихожая, ванная комната и туалет.</p> <p>Фундаменты здания - ленточные, ширину основания следует принять по результатам инженерных изысканий.</p> <p>Наружные стены здания выполняются из силикатного кирпича толщиной 510 мм, с утеплением толщиной 100 мм и устройством мокрого фасада.</p> <p>Внутренние межквартирные стены здания выполняются из силикатного кирпича.</p> <p>Межэтажные перекрытия и покрытия выполняются из железобетонных сборных пустотных плит перекрытия заводской готовности.</p> <p>Лестничные марши и площадки - железобетонные.</p> <p>Крыша здания - вальмовая сложной формы по деревянным стропилам, с уклоном 30 градусов. Покрытие кровли - профлист. Чердак холодный.</p> <p>Перегородки квартир - из плит гипсовых пазогребневых пустотелых плит толщиной 80 мм. (либо аналог).</p> <p>Класс энергетической эффективности должен быть не ниже «В».</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 47.13330.2012 «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>В административном отношении земельный участок находится в Рязанской области, Рязанском районе, Вышгородское сельском поселении, с. Вышгород.</p> <p>Земельный участок, площадью 3400 кв. м с кадастровым номером 62:15:0050809:194 свободный от застройки, но имеются зеленые насаждения.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 (зона индивидуальной застройки).</p> <p>Рельеф участка - с 5,56 % уклоном на юго-восточном направлении.</p> <p>Проектом предусмотрено размещение на земельном участке многоквартирного трехэтажного жилого дома сложной формы с размерами в осях 31,64 x 18,44 м.</p> <p>До начала основных работ по строительству жилого многоквартирного дома необходимо выполнить инженерную подготовку территории застройки. В состав работ по инженерной подготовке входят:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- расчистка и планировка территории в соответствии с проектным решением (план организации рельефа).</li> <li>- подготовка площадки к строительству и обустройство ее устройством временных проездов, сооружений и прокладкой временных инженерных сетей.</li> </ul> <p>Для создания нормальных условий на площадке в строительном отношении для отвода поверхностных вод от проектируемого здания рабочим проектом будет предусмотрена вертикальная планировка участка, исключая подтопление подземных частей здания и сооружений.</p> <p>Водоотведение на участке проектирования решается открытым способом с отводом поверхностных вод от проектируемого здания по спланированной поверхности и по проездам.</p> <p>Грунт, вытесненный под устройство подземных сетей - используется для подсыпки площадки строительства; избыток грунта - вывозится за пределы территории.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Площадь земельного участка, выделенная под строительство многоквартирного жилого дома и благоустройства придомовой территории достаточна и соответствует «Правилам землепользования и застройки муниципального образования - Вышгородское сельское поселение Рязанского 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 стены здания из силикатного кирпича с утеплением и мокрым фасадом.</p> <p>Крыша здания - вальмовая сложной формы по деревянным стропилам, с уклоном 30 градусов. Покрытие кровли - профлист. Чердак холодный.</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 многоквартирному жилому дому 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>Обоснованием предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - жилого многоквартирного дома в Вышгородского сельского поселения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции принят аналогичный объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Касимов, мкр. Приокский», 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, от 25.05.2020, номер в реестре 62-1-1-2-019483-2020.</p> <p>Расчетная стоимость строительства объекта Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - жилого многоквартирного дома в</p>



	<p>Вышгородского сельского поселения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции, в сумме - 55131,993 тыс. руб., выполнена по объекту-аналогу капитального строительства «Многokвартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Касимов, мкр. Приокский», 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, от 25.05.2020, номер в реестре 62-1-1-2-019483-2020.</p> <p>Сметная стоимость строительства объекта Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - жилого многоквартирного дома в Вышгородского сельского поселения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции, рассчитанная по укрупненным нормативам цены строительства на 2 квартал 2022 года составила в сумме - 63704,72 тыс. рублей.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Сметная стоимость строительства объекта Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - жилого многоквартирного дома Вышгородского сельского поселения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции, рассчитанная по объекту-аналогу составляет в сумме - 55131,993 тыс. руб. на 2 квартал 2022 года и не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.</p>
<p><b>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</b></p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<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>До проведения отделочных работ, все кирпичные поверхности стен штукатурятся цементно-песчаным раствором, толщина штукатурки 20 мм.</p> <p>Стены в жилых комнатах, кухонь, коридоров, прихожих - оклейка обоями во всю высоту, в кухнях - облицовка керамической плиткой у санприборов. Стены ванных комнат облицовка керамической плиткой, туалетов - окраска вододисперсионной краской. Стены лестничных площадок, тамбуров, межквартирных коридоров - окраска вододисперсионной акриловой краской, ПФ-эмалями светлых тонов.</p> <p>Потолки - окраска белой вододисперсионной акриловой матовой краской.</p> <p>Покрытие полов - линолеум, в санузлах и ванных комнатах - керамическая плитка, лестничные клетки и межквартирные коридоры -</p>

	<p>нескользкая керамическая плитка.</p> <p>Решения 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>
<p><b>18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план № РФ-62-5-15-3-04-2021-799 для земельного участка с кадастровым номером 62:15:0050809:194, площадью 3400 кв.м., подготовленный директором ГКУ РО «Центр градостроительного развития Рязанской области» (Сержантовой Е.В.), от 21.09.2021.</p> <p>Письмо МКУ «УКС Рязанского района» о возможности подключения проектируемого многоквартирного жилого дома к сетям электроснабжения, водоснабжения и водоотведения необходимой мощности, от 02.06.2022 № 29.</p> <p>Письмо АО «Газпром газораспределение Рязанская область» филиал в Рязанском районе о возможности подключения проектируемого многоквартирного жилого дома к сетям газоснабжения необходимой мощности, от 10.09.2021 № 01-06/1599.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.</p>
<p><b>19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Общая продолжительность строительства многоквартирного жилого дома составляет - 7 месяцев.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Сроки продолжительности строительства многоквартирного жилого дома приняты согласно нормативным данным.</p>
<p><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></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>За объект-аналог принята проектная документация по объекту: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область г. Касимов, мкр. Приокский», получивший положительное заключение Государственной экспертизы, подготовленное Государственным</p>

	<p>автономным учреждением Рязанской области «Центр государственной экспертизы в строительстве Рязанской области» (ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области») проектной документации, от 28.04.2020, номер в реестре № 62-1-1-3-014754-2020.</p> <p>Обоснованием предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства - жилого многоквартирного дома в Вышгородского сельского поселения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции принят аналогичный объект капитального строительства «Многokвартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Касимов, мкр. Приокский», 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, от 25.05.2020, номер в реестре 62-1-1-2-019483-2020.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Проектная документация на строительство объекта Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - жилого многоквартирного дома в Вышгородского сельского поселения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции соответствует объекту-аналогу по назначению и природным условиям территории.</p>
<p><b>21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения приняты по проекту-аналогу.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования многоквартирных жилых домов и не требуют оптимизации.</p>
<p><b>22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования не рассматривались.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Оптимизация выбранного основного технологического оборудования не требуется.</p>

<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 многоквартирного жилого дома составляет - 7 месяцев.
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.

## **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 - жилого многоквартирного дома Вышгородского сельского поселения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции» 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

«8» июля 2022 г.