



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

ГАУРО «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 № 62/03-20

**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:
«Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область,
Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д. 3»**

(наименование и адрес (местоположение) объекта капитального строительства)

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Застройщик: Администрация муниципального образования – Захаровский муниципальный район Рязанской области.

Адрес юридический (фактический): 391740, РФ, Рязанская область, Захаровский район, с Захарово, ул. Центральная, д. 88.

Реквизиты организации: ИНН 6202000808, КПП 620201001, ОГРН 1026200597103.

Глава администрации: Абдюшев Ильдус Сулейманович.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Наименование объекта: Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д. 3»

Местоположение объекта: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:02:0010105:1141	м2	996
2	Площадь застройки, в т.ч.	м2	433
	-жилого дома №1	м2	232
	-жилого дома №2	м2	201
3	Общая площадь здания, в т.ч.:	м2	391,8
	-жилого дома №1	м2	210,8
	-жилого дома №2	м2	181,0
4	Жилая площадь квартир, в т.ч.:	м2	174,8
	-жилого дома №1	м2	110,0
	-жилого дома №2	м2	64,8
5	Общее количество квартир, в т.ч.:	шт.	8
	- жилой дом №1 (2-комнатные)	шт.	4
	- жилой дом №2 (1-комнатные)	шт.	4
6	Строительный объем, в т.ч.:	м3	2099
	-жилого дома №1	м3	1126
	-жилого дома №2	м3	973
7	Этажность жилого дома		
	-жилого дома №1	этаж	1
	-жилого дома №2	этаж	1
8	Количество этажей, в т.ч.:		
	-жилого дома №1	этаж	1
	-жилого дома №2	этаж	1

9	Сметная стоимость строительства в базисных ценах 2001 года, в том числе:	тыс. руб.	1226,75
	- СМР	тыс. руб.	1046,06
	- оборудование	тыс. руб.	27,90
	- прочие затраты	тыс. руб.	156,41
10	Сметная стоимость строительства в текущих ценах по состоянию на 2 квартал 2020 года с НДС, в том числе:	тыс. руб.	10515,93
	- СМР	тыс. руб.	8962,61
	- оборудование	тыс. руб.	262,12
	- прочие затраты	тыс. руб.	1291,20
11	Общая продолжительность строительства	мес.	5

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

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальный контракт № 48 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, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д. 3» от 10 июля 2020 года.

Техническое Задание 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, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д. 3» (Приложение №1 к Муниципальному Контракту № 48 от 10.07.2020).

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

5. Муниципальные образования, на территории которых реализуется проект: Администрация муниципального образования – Захаровский 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 № 2006 от 06.08.2020.

Договор о проведении ТЦА ОИ от 14.08.2020 № Э0165Д-20.

Проектная документация, разработанная ООО «Проектно-строительная корпорация «Глориус», в 2020 году, в составе:

Раздел 1 «Пояснительная записка» (МК № 48-20-ПЗ). Том 1.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» (МК № 48-20-ПЗУ). Том 2.

Раздел 3 «Основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения» (МК № 48-20-АР). Том 3.

Раздел 4 «Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения» (МК № 48-20-КР). Том 4.

Раздел 5 «Сведения об основном технологическом оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях» (МК № 48-20-ИОС). Том 5.

Раздел 6 «Проект организации строительства» (МК № 48-20-ПОС). Том 6.

Раздел 7 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» (МК № 48-20-ООС). Том 7.

Раздел 8 «Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности» (МК № 48-20-ПБ). Том 8.

Раздел 9 «Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов» (МК № 48-20-ЭЭ). Том 9.

Раздел 10 «Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства» (МК № 48-20-СМ). Том 10.

Раздел 11 «Проект задания на проектирование» (МК № 48-20-ЗП). Том 11.

Результаты инженерных изысканий, выполненных ООО «ЭКСПРЕСС-ГЕОДЕЗИЯ», в 2020 году, в составе:

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий.

Результаты инженерных изысканий, выполненных ООО «Стройгеология», в 2020 году, в составе:

- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий (88-07-2020-ИГ).

- Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий (68-07-2020-ИГМИ).

- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий (68-07-2020-ИЭИ).

8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:

Проект финансируется за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, областного бюджета и средств, предусмотренных в муниципальном бюджете на доленое финансирование переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Федеральный бюджет - 97%, региональный – 2,85%, муниципальный бюджет – 0,15 % (письмо администрации муниципального образования – Захаровский муниципальный район Рязанской области № 2009 от 06.08.2020).

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 30 июля по 14 августа 2020 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).</p> <p>Степень огнестойкости – II.</p> <p>Степень долговечности здания – II.</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности: Ф1.4 (Одноквартирные</p>

	<p>жилые дома, в том числе блокированные).</p> <p>Габариты жилого дома № 1 в осях -17,00 x 12,80 м; жилого дома № 2 - 14,60 x 12,80 м. Этажность блокированных жилых домов -1 этаж. В блокированных домах (жилой дом № 1, № 2) на 1 этаже располагаются квартиры.</p> <p>Над первым этажом располагается неэксплуатируемый холодный чердак. Квартиры жилого дома № 1 запроектированы двухкомнатными. Квартиры жилого дома № 2 запроектированы однокомнатными. 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. Кровля скатная (180) с наружным неорганизованным водостоком. Конструкция крыши – стропильная с применением металло-деревянных 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 минераловатного утеплителя. Оконные блоки и балконные двери выполнить из ПВХ профиля. Зазоры между кладкой и коробками окон и дверей заполнять вспенивающимся синтетическим материалом. Наружные входные двери выполнить утепленными. Вокруг здания выполнить асфальто-бетонную отмостку шириной min 1,0м по щебеночному основанию.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Обоснование инвестиций основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологических 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 инженерных изысканий для обоснования инвестиций является достаточным согласно п. 6 СП 11-105-97. Для подготовки проектной документации результаты инженерных изысканий необходимо выполнить в полном объеме и в соответствии с требованиями СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».</p>
<p>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании</p>	<p>Участок, предназначенный для строительства блокированных жилых домов, расположен по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы. Площадь земельного участка с кадастровым</p>

инвестиций	<p>номером 62:02:0010105:1141–996 м².</p> <p>Границами участка являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с северо-востока – свободная от застройки территория, далее одноэтажное здание магазина и ул. Победы; - с юго-востока – свободная от застройки территория, далее нежилые постройки и ул. Центральная; - с юго-запада – свободная от застройки территория и нежилое здание; - с северо-запада – трехэтажный многоквартирный жилой дом. <p>Рельеф участка спокойный с уклоном на юго-запад.</p> <p>На участке зеленые насаждения отсутствуют; проходят инженерные сети; газопровод низкого давления и водопровод.</p> <p>В соответствии с земельным кодексом РФ объект: «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д. 3» расположен на землях населенных пунктов.</p> <p>Подъезд к блокированным жилым домам осуществляется с ул. Победы.</p> <p>Зонирование территории участка, предоставленного для строительства блокированных жилых домов, обосновано функциональным назначением и принципиальной схемой размещения зон:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) зона размещения жилых домов; б) зона размещения проездов, пешеходных тротуаров и парковок; в) игровая зона с площадками для детей, отдыха взрослых и физкультурными площадками. <p>До начала основных работ по строительству здания необходимо выполнить инженерную подготовку территории застройки. В состав работ по инженерной подготовке входят: расчистка и планировка территории; отвод поверхностных и грунтовых вод; подготовка площадки к строительству и обустройство её с устройством временных дорог, сооружений и прокладкой временных инженерных сетей.</p> <p>Размер земельного участка выбран согласно размерам планируемых блокированных жилых домов, а так же «Правилам землепользования и застройки муниципального образования – Захаровское сельское поселение Захаровского муниципального района Рязанской области».</p> <p>Размещение объекта выполнено на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Градостроительного плана земельного участка № RU62502305-183 для земельного участка с кадастровым номером 62:02:0010105:1141. - Постановления Главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 30.06.2020 № 332-п. «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 62:02:0010105:1141 по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д.3»; - Постановления Главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 6.12.2019 № 428-п «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 62:02:0010105:1141 по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д.3»
Выводы экспертной	Площадь земельного участка, выделенная под строительство блокированных жилых домов, и благоустройства придомовой

организации	территории достаточна и соответствует «Правилам землепользования и застройки муниципального образования – Захаровское сельское поселение Захаровского муниципального района Рязанской области».
<p>15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных и отделочных материалов с учетом основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве</p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>В проекте предусмотрены внутренние и наружные стены здания из железобетонных панелей. Наружное утепление стен производится из минераловатных плит ТЕХНОФАС плотностью 130-150 кг/м³. Отделка наружных стен - фасадная штукатурка. Перекрытие - деревянные щиты настила по металлическим балкам.</p> <p>Кровля скатная (180) с наружным неорганизованным водостоком. Конструкция крыши – стропильная с применением металло деревянных ферм и деревянных прогонов</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p>
Выводы экспертной организации	<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>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>Расчетная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово ул. Победа д. 3», составляет в сумме – 10 515.93 тыс. рублей.</p> <p>Обоснованием предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с.Захарово ул. Победы д.3», принят аналогичный объект капитального строительства «Жилой дом блокированной застройки «Таунхаус» на условном земельном участке в Приволжском федеральном округе Российской Федерации г. Саратов», внесенный в реестр экономически эффективной проектной документации и получивший положительное заключение о проверке</p>

	<p>достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта №3-4-1-0004-15 от 26 февраля 2015 года.</p> <p>Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д. 3», рассчитанная по укрупненным нормативам цены строительства на 2 квартал 2020 года составляет – 10992,85 тыс. рублей.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д. 3», рассчитанная по объекту-аналогу составляет в сумме – 10515,93 тыс. руб. и не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.</p>
<p>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</p>	
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>Отделка стен в ванной комнате, туалете (совмещенном санузле) предусмотрена 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 квартир предусмотрено выполнять водоэмульсионной краской.</p> <p>Решение по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров проектом не разрабатывались.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Применение дорогостоящих строительных материалов, для отделки помещений квартир и фасадов в проекте не предусмотрено.</p>
<p>18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства</p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<ul style="list-style-type: none"> - Градостроительный план земельного участка № RU62502305-183 для земельного участка с кадастровым номером 62:02:0010105:1141. - Письмо филиала «Рязаньэнерго» ПАО «МРСК Центра и Приволжья» от 13.03.2020 № 070-3-49; - Технические условия присоединения к существующим районным сетям водоснабжения, выданные МКХ «ЖКХ «ЗАХАРОВСКОЕ», от 02.03.2020 № 21;

	<ul style="list-style-type: none"> - Технические условия присоединения к существующим районным сетям водоснабжения, выданные МКХ «ЖКХ «ЗАХАРОВСКОЕ», от 02.03.2020 № 22; - Технические условия присоединения к существующим сетям водоотведения, выданные МКХ «ЖКХ «ЗАХАРОВСКОЕ», от 02.03.2020 № 17; - Технические условия присоединения к существующим сетям водоотведения, выданные МКХ «ЖКХ «ЗАХАРОВСКОЕ», от 02.03.2020 № 18; - Технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, выданные АО «Газпром газораспределение Рязанская область» в Рязанском районе, от 20.07.2020 № 663; - Письмо МКП «ЖКХ «Захаровское» от 10.07.2020 № 127; - Постановление Главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 62:02:0010105:1141 по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д. 3»; от 30.06.2020 № 332-п; - Постановление Главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 62:02:0010105:1141 по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д.3», от 06.12.2019 № 428-п; - Письмо Администрации муниципального образования – Захаровский муниципальный район Рязанской области, от 20.07.2020 № 1820.
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 2-х блокированных жилых домов, составляет - 5 месяцев.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства 2-х блокированных жилых домов, 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	За объект-аналог принят аналогичный объект капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на условном земельном участке в Приволжском федеральном округе Российской Федерации, г. Саратов», внесенный в реестр экономически эффективной проектной документации и получивший положительное заключение проектной документации, включая смету от 26 февраля 2015 года № 3-4-1-0004-15.
Выводы экспертной организации	<p>Проектная документация по объекту «Жилой дом блокированной застройки «Таунхаус» на условном земельном участке в Приволжском федеральном округе Российской Федерации г. Саратов» (далее - проект-аналог) включена в реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования.</p> <p>Проектная документация на строительство объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д. 3» соответствует объекту-аналогу по назначению и природным условиям территории.</p>
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

организации	документации.
24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства многоквартирного жилого дома составляет – 5 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.

IV. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ

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

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

Проработка других вариантов размещения не выполнялась.

Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают принятым типовым решениям.

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

Применение дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки фасадов, механизмов и оборудования

в проекте не предусмотрено.

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

Сроки продолжительности строительства приняты согласно нормативным данным.

Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: «Блокированные жилые дома по адресу: Рязанская область, Захаровский район, с. Захарово, ул. Победы, д. 3» 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

«17» августа 2020 г.