



**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 № 62/16-22

**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 - многоквартирный
малоэтажный жилой дом в р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная,
Михайловского района, Рязанской области, для расселения
многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года**

(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 – Михайловский муниципальный район Рязанской области.

Адрес юридический (фактический): 391710, РФ, Рязанская область, Михайловский район, г. Михайлов, площадь Освобождения, дом 1.

Реквизиты организации: ИНН 6208004887, КПП 620801001, ОГРН 1026200599666.

Первый заместитель главы администрации: Шавырин Валерий Анатольевич.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Наименование объекта: Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирный малоэтажный жилой дом в р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная, Михайловского района, Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года.

Местоположение объекта: Рязанская область, Михайловский район, Октябрьское городское поселение, р. п. Октябрьский, ул. Кооперативная.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:08:0050112:263	м2	2818,00
2	Площадь застройки	м2	731,00
3	Общая площадь здания, в том числе:	м2	1253,20
	- надземной части выше отметки 0.000	м2	1253,20
	- подземной части ниже отметки 0.000	м2	-
4	Общая площадь квартир	м2	964,32
5	Общее количество квартир, в том числе:	шт.	26
	1-комнатных	шт.	18
	2-комнатных	шт.	8
	3-комнатных	шт.	-
6	Строительный объем, в том числе:	м3	5812,27
	- надземной части здания выше отметки 0.000	м3	5812,27
	- подземной части здания ниже отметки 0.000	м3	-

7	Этажность жилого дома	этаж	2
8	Количество этажей, в том числе:	этаж	2
	- подземная часть жилого дома	этаж	-
9	Сметная стоимость строительства в текущих ценах по состоянию на 3 квартал 2022 года с НДС.	тыс. руб.	58008,348
10	Общая продолжительность строительства	мес.	8

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

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальный контракт №0159300043922000014 от 01.08.2022 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 - многоквартирный малоэтажный жилой дом в р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная, Михайловского района, Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года»

Задание на проектирование по объекту «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирный малоэтажный жилой дом в р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная, Михайловского района, Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года» утвержденное первым заместителем администрации по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуры, ГО и ЧС муниципального образования - Михайловский муниципальный район Шавыриным В.А. от 01.08.2022.

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

5. Муниципальные образования, на территории которых реализуется проект: Муниципальное образования - Михайловский 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 14.10.2022 № 2022/10/14-00250.

Муниципальный контракт о проведении ТЦА ОИ от 21.10.2022 № 0294Д-22/Г62-0031617/48-02.

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

Раздел 1. Пояснительная записка. (22/139-М-ПЗ). Том 1

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. (22/139-М-ПЗУ). Том 2.

Раздел 3. Основные (принципиальные) архитектурные решения (22/139-М-АР). Том 3.

Раздел 4. Основные (принципиальные) конструктивные и объемно планировочные решения. (22/139-М-КР). Том 4.

Раздел 5. Сведения об основном технологическом оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и инженерно-технических решений. (22/139-М-ИОС). Том 5.

Раздел 6. Проект организации строительства. (22/139-М-ПОС). Том 6.

Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. (22/139-М-ООС). Том 8.

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. (22/139-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. (22/139-М-ЭЭ). Том 10.1.

Раздел 11. Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства. (22/139-М-СМ). Том 11.

Раздел 12. Проект задания на проектирование. (22/139-М-ЗП). Том 12.

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

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для строительства. (22/139-М-ИГДИ). Том 1.

Результаты инженерных изысканий, выполненные ООО «Рязанский экологический центр», в 2022 году, в составе:

- Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям. (72-0902/2022-3-РЭЦ-ИГИ).

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 от 29.03.2019 № 83.

Средства федерального бюджета - 67%, средства бюджета Рязанской области 32,9%, средства бюджета муниципального образования - 0,10% (письмо застройщика/заказчика от 12.10.2022 № 01-46/2733).

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 - Михайловский муниципальный район Рязанской области, в лице первого заместителя администрации по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуры, ГО и ЧС Шавырина Валерия Анатольевича, 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 - многоквартирный малоэтажный жилой дом в р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная, Михайловского района, Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года», утвержденное первым заместителем администрации по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуры, ГО и ЧС администрации муниципального образования - Михайловский муниципальный район», 12 октября 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 21 октября по 7 ноября 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

<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Уровень ответственности здания - II (нормальный). Степень огнестойкости - II. Степень долговечности здания - II. Класс функциональной пожарной опасности - Ф1.3 (многоквартирные жилые дома).</p> <p>Многоквартирный жилой дом состоит из одной секции. Здание прямоугольное. Размеры в осях 53,85 x 12,90 м. в жилом доме предусмотрено 2-х комнатных - 8 шт., однокомнатных - 18 шт. Здание имеет два этажа.</p> <p>Высота этажа от пола до потолка - 2,5 м.</p> <p>Конструктивная схема здания - стеновая с продольными несущими стенами.</p> <p>Наружные стены выполнены из блоков ячеистого бетона D500, утеплитель - 50 мм. Наружная отделка фасадов: оштукатуривание 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>Фундаменты приняты ленточные, которые состоят из ленточной монолитной части различной ширины и фундаментных стеновых блоков ФБС шириной 400мм. Монолитная лента шириной от 600 до 900 мм, толщина 300 мм. Класс бетона монолитного ленточного фундамента В20, W6, F150.</p> <p>Кладка стен здания принята из блоков ячеистого бетона автоклавного твердения марки D500 класса В2,5 (W4, F35) (ГОСТ 31360-2007) толщиной 400 мм для наружных стен, 300 мм для внутренних стен. Кладка стен в углах и пересечениях через 2 ряда по высоте армируется кладочной сеткой Вр1 Ø4 с ячейкой 50x50.</p> <p>Чердачное перекрытие - балочное из деревянных балок (древесина хвойных пород 2-го сорта). Кровля чердачная - стропильная система из деревянных элементов (древесина хвойных пород 2-го сорта).</p> <p>Необходимую прочность, устойчивость и пространственную неизменяемость здания обеспечивает совместная работа фундамента, стен, перекрытия и кровли. Стены здания из кладки газобетонных блоков с устройством ж/б пояса под балками чердачного перекрытия обеспечивают общую жесткость конструкции в целом. Стропильная система кровли решена в виде наклонных стропил с затяжками и устройством ветровых связей.</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, Михайловский район, Октябрьское городское поселение, р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная. Земельный участок расположен в 190 м на северо-запад от здания администрации, рядом с домом ул. Кооперативная д. №5.</p> <p>На момент проектирования участок свободен от застройки, здания отсутствуют.</p> <p>Площадь участка с кадастровым номером 62:08:0050112:263 - 2818 кв.м. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.</p> <p>Планировочная организация застройки участка выполнена в соответствии с Градостроительным планом земельного участка. Земельный участок расположен в территориальной зоне «Жилая зона». Установлен градостроительный регламент. Виды разрешенного использования земельного участка: - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Размещение малоэтажного жилого дома (дом, пригородный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный).</p> <p>Отвод поверхностных сточных вод с территории и проезжей части проектируемых проездов предусмотрен открытыми водостоками по проездам</p> <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>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 - Октябрьское городское поселение Михайловского 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 блоков ячеистого бетона D500 с 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> <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>Обоснованием предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирный малоэтажный жилой дом в р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная, Михайловского района, Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года», 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 года.</p> <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирный малоэтажный жилой дом в р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная, Михайловского района, Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года», в сумме - 58008,348 тыс. руб., выполнена по объекту-аналогу капитального строительства «Многоквартирный дом в п. Зеленый Милославского района Рязанской области», получивший положительное заключение</p>

	<p>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 года.</p> <p>Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирный малоэтажный жилой дом в р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная, Михайловского района, Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года», рассчитанная по укрупненным нормативам цены строительства на 3 квартал 2022 года составила в сумме - 59406,170 тыс. рублей.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирный малоэтажный жилой дом в р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная, Михайловского района, Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года», рассчитанная по объекту-аналогу составляет в сумме - 58008,348 тыс. руб. на 3 квартал 2022 года 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>	
<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>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) вододисперсионной 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 вододисперсионной краской.</p> <p>Решения по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров проектом не разрабатывались.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Применение дорогостоящих строительных материалов, для отделки помещений квартир и фасадов в проекте не предусмотрено.</p>

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-62-5-08-1-02-2022-0363 для земельного участка с кадастровым номером 62:08:0050112:263, площадью 2818 кв.м., подготовленный первым заместителем директора ГКУ РО «Центр градостроительного развития Рязанской области» (Шибут Т.К.) от 26.05.2022.</p> <p>Технические условия на подключение к центральному водоснабжению и водоотведению № 261 от 28.09.2022, выданные МКП «Октябрьское»;</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 № ТП-1245 от 30.09.2022, выданные АО «Рязанская областная электросетевая компания».</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 малоэтажного жилого дома составляет - 8 месяцев.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства многоквартирного малоэтажного 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 года.</p> <p>Обоснованием предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства многоквартирного малоэтажного жилого дома в р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная, Михайловского</p>
---	--

	района, Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года» 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 года.
Выводы экспертной организации	Проектная документация на строительство объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирный малоэтажный жилой дом в р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная, Михайловского района, Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года» 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.

324. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства многоквартирного жилого дома составляет - 8 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 - многоквартирный малоэтажный жилой дом в р.п. Октябрьский, ул. Кооперативная, Михайловского района, Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года» 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

«07» ноября 2022 года.