



**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 № 62/02-20

**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
«Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область,
г. Скопин, ул. Пирогова (1 этап строительства)»**

(наименование и адрес (местоположение) объекта капитального строительства)

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель: Администрация муниципального образования - городской округ город Скопин Рязанской области.

Адрес юридический (фактический): 391800, Рязанская область, г. Скопин, ул. Ленина, д. 9.

Реквизиты организации: ИНН: 6233000452, КПП: 623301001, ОГРН: 1026200780099.

Начальник: Асеев Олег Александрович.

1. Сведения об объекте капитального строительства:

Наименование объекта: Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (1 этап строительства)».

Местоположение объекта: 391800, Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:19:0830101:618	м2	3780
2	Площадь застройки	м2	508
3	Общая площадь здания, в т.ч.:	м2	2570
	- надземной части выше отметки 0.000	м2	2150
	- подземной части ниже отметки 0.000	м2	420
4	Общая площадь квартир (с учетом коэффициентов для балконов - 0,3)	м2	1588,95
5	Общая площадь квартир (без учета балконов)	м2	1567,55
6	Жилая площадь квартир	м2	884,8
7	Общее количество квартир, в том числе:	шт.	29
	1-комнатных	шт.	3
	2-комнатных	шт.	12
	3-комнатных	шт.	14
8	Строительный объем, в том числе:	м3	8717
	- надземной части здания выше отметки 0.000	м3	7659
	- подземной части здания ниже отметки 0.000	м3	1058
9	Этажность жилого дома	этаж	5
10	Количество этажей жилого дома	этаж	6
11	Сметная стоимость строительства в базисных ценах 2001 года, в том числе:	тыс. руб.	7267,680

	- СМР	тыс. руб.	6127,500
	- оборудование	тыс. руб.	211,260
	- прочие затраты	тыс. руб.	928,910
12	Сметная стоимость строительства в текущих ценах по состоянию на 4 квартал 2019 года с НДС, в том числе:		
	- СМР	тыс. руб.	60884,850
	- оборудование	тыс. руб.	54853,350
	- прочие затраты	тыс. руб.	1079,960
	- прочие затраты	тыс. руб.	4951,540
13	Общая продолжительность строительства	мес.	9

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

2. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальный контракт №5-20 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: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (1 этап строительства)», от 20 января 2020 года.

Проект задания на проектирование 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: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (1 этап строительства)» (Приложение №1 к Муниципальному Контракту № 5-20 от 20.01.2020).

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

5. Муниципальные образования, на территории которых реализуется проект: Муниципальное образование – городской округ город Скопин 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 13.02.2020 № 540.

Договор о проведении ТЦА ОИ от 17.02.2020 г. № Э0033Д-20.

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

Том 1. Пояснительная записка (МК № 5-20-ПЗ).

Том 2. Схема планировочной организации земельного участка (МК № 5-20-ПЗУ).

Том 3. Основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения (МК № 5-20-АР).

Том 4. Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения (МК № 5-20-КР).

Том 5. Сведения об основном технологическом оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и инженерно-технических решений (МК № 5-20-ИОС).

Том 6. Проект организации строительства (МК № 5-20-ПОС).

Том 7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды (МК № 5-20-ООС).

Том 8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (МК № 5-20-ПБ).

Том 9. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов (МК № 5-20-ЭЭ).

Том 10. Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства (МК № 5-20-СМ).

Том 11. Проект задания на проектирование (МК № 5-20-ЗП).

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

- Технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях.

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

- Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях 11-02-2020-ИГ (стадия ППД).

Результаты инженерных изысканий, выполненных ООО «Стройгеология», в 2019 году, в составе:

- Заключение по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям 19-02-2020-ИГМИ.

Результаты инженерных изысканий, выполненных ООО «Проектно-строительная корпорация «Глориус» в 2020 г., основанных на результатах инженерно-экологических изысканиях выполненных ООО «Вертикаль» в 2019 году, по объекту расположенному по адресу: Рязанская область, г. Скопин, мкр. Октябрьский, ул. Советская, д. 7б, в составе:

- Технический отчет об инженерно-экологических изысканиях.

8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:

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

9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:

Собственные 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 (Администрация муниципального образования - городской округ город Скопин Рязанской области) 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 17 февраля по 2 марта 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>Здание многоквартирного жилого дома односекционное 5-ти этажное, прямоугольной формы в плане с техническим подпольем и над последним жилым этажом располагается неэксплуатируемый холодный чердак.</p> <p>Максимальные размеры жилого дома в осях 34,6x13,24 м.</p> <p>Высота этажа - 2,8 м. Высота технического подполья (подвала) –</p>
---	--

2,2 м.

Конструктивная схема – с несущими продольными и поперечными стенами.

Пространственная жесткость и устойчивость обеспечена совместной работой кирпичных стен и жестких дисков перекрытий. Для повышения пространственной жесткости и устойчивости здания и предотвращения развития деформаций в стенах, проектом предусмотрено армирование кладки стен и устройство арматурного шва под плитами перекрытия по наружным внутренним стенам, а также установка связевых арматурных сеток в углах и пересечениях стен подвала через два ряда блоков ФБС.

Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения.

Строительная площадка расположена в городской черте с развитой дорожной инфраструктурой.

Снабжение строящегося многоквартирного жилого дома строительными материалами, изделиями, элементами, конструкциями с предприятий изготовителей обеспечивается автотранспортом.

Выделенного под строительства жилого дома земельного участка достаточно.

На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, обеспечение водой.

Обеспечена инсоляция жилых помещений.

Степень огнестойкости – II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3 (многоквартирные жилые дома).

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Противопожарные расстояния между проектируемым зданием и существующими зданиями и сооружениями – в пределах норм.

Эвакуация осуществляется по лестничной клетке типа Л1.

Пределы огнестойкости конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости многоквартирного жилого дома.

Обеспечена возможность проезда и подъезда пожарной техники.

Предусмотрено наружное пожаротушение.

В жилом доме в подвале (на отм. -2,200) размещаются инженерно-технические помещения, с 1 по 5 этаж располагаются жилые этажи с квартирами. Над последним жилым этажом располагается неэксплуатируемый холодный чердак.

Квартиры жилых секций запроектированы одно-, двух-, и трехкомнатными.

На каждом этаже секции квартиры имеют выход в общий коридор.

В квартирах предусматриваются: жилые помещения (комнаты) и подсобные: кухня, прихожая, ванная комната и туалет (или совмещенный санузел). Все квартиры имеют балкон.

В жилом доме устраивается один лифт грузоподъемностью $Q=450$ кг с внутренними размерами кабины 1100x2100x2300(h) мм.

Фундаменты здания – ленточные, из сборных бетонных блоков по монолитной железобетонной ленте. Окончательную ширину подошвы фундаментов следует принять по результатам инженерных изысканий.

Внутренние и наружные стены здания выполняются из камня керамического.

Утепление наружных стен производится из минераловатных плит ТЕХНОФАС плотностью 130-150 кг/м³. Отделка наружных стен – фасадная штукатурка.

	<p>Класс энергетической эффективности должен быть не ниже «В».</p> <p>Лестничные марши и площадки - сборные железобетонные, имеют ограждения с поручнями высотой не менее 1,2 м.</p> <p>Кровля - скатная (20°), с наружным организованным водостоком.</p> <p>Конструкция крыши – стропильная из деревянного бруса.</p> <p>Межквартирные перегородки - из газосиликатных блоков марки D500, толщиной 200 мм.</p> <p>Перегородки квартир - из плит из газосиликатных блоков марки D500, перегородки санузлов и ванных комнат - из красного керамического полнотелого кирпича М125 на растворе М100 с армированием.</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, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности, с учетом результатов инженерных изысканий.</p> <p>При разработке проектной документации, рекомендуется проработать вариантность фундаментов (свайных или плитного), по результатам инженерных изысканий.</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 инвестиций</p>	<p>Участок, предназначенный для строительства многоквартирного жилого дома, расположен по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (1-очередь строительства). Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:19:0830101:618– 3 780 м².</p> <p>Границами участка являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> -с северо-востока – пятиэтажный жилой дом; -с юго-востока – пятиэтажный жилой дом и свободная от застройки территории; -с юго-запада – ул. Пирогова, далеедвухэтажные жилые дома; -с северо-запада–индивидуальные жилые дома с огородами. <p>Рельеф участка спокойный с уклоном на юго-запад.</p> <p>На участке зеленые насаждения присутствуют (несколько деревьев, 1 из которых подлежит сносу). Инженерные сети не проходят.</p> <p>На участке строительства отсутствуют объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), участок находится вне охранных зон и зоны с особыми условиями использования.</p> <p>Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова, расположен на землях населенных пунктов.</p> <p>Подъезд к многоквартирному жилому дому осуществляется с ул. Пирогова.</p> <p>Проектом предусмотрены проезды для пожарных машин, временные</p>

	<p>парковки для машин, тротуары, площадки для игр детей, физкультурная площадка и площадки для отдыха взрослых.</p> <p>Сбор мусора осуществляется на специализированной площадке для сбора твердых бытовых отходов.</p> <p>На территории многоквартирного жилого дома предусмотрена посадка деревьев, кустарников и посев газонных трав.</p> <p>Зонирование территории участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома, обосновано функциональным назначением и принципиальной схемой размещения зон:</p> <p>а) зона размещения жилого дома;</p> <p>б) зона размещения проездов, пешеходных тротуаров и парковок;</p> <p>в) игровая зона с площадками для детей, отдыха взрослых и физкультурными площадками.</p> <p>г) зона размещения парковок на земельном участке площадью - 1332 м² (согласно Постановлению Администрации муниципального образования - городской округ город Скопин Рязанской области от 26.12.2019 №779 О разрешении на использование земельного участка для размещения объекта без предоставления земельного участка и установления сервитута, расположенного по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова, д.19).</p> <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 вод; подготовка площадки к строительству и обустройство её с устройством временных дорог, сооружений и прокладкой временных инженерных сетей.</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 - городской округ город Скопин Рязанской области».</p>
<p>15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных и отделочных материалов с учетом основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>В проекте предусмотрены наружные стены здания из камня керамического с наружным утеплением минераловатными плитами ТЕХНОФАС плотностью 130-150 кг/м³, с последующей фасадной штукатуркой.</p> <p>Кровля скатная (20°) с наружным организованным водостоком.</p> <p>Конструкция крыши – стропильная из деревянного бруса.</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>

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

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Расчетная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (1 этап строительства)», в сумме – 60 884,85 тыс. руб., выполнена по объекту-аналогу «Строительство жилья детям-сиротам, оставшимся без попечения родителей, и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшимся без попечения родителей (под ключ). Жилой дом № 1», разработанному ОАО «Приволжское конструкторское бюро по архитектурно-строительным системам и новым технологиям имени А.А. Якушева», получившему положительное заключение о проверке достоверности определения сметной стоимости строительства объекта от 02.11.2017 № 58-1-1-0384-17, стоимостью строительства - 69666,780 тыс. руб., в текущих ценах на период 4 квартала 2017 года.</p> <p>Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (1 этап строительства)», рассчитанная по укрупненным нормативам цены строительства на 1 квартал 2020 года составляет – 81111,630 тыс. руб.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (1 этап строительства)», рассчитанная по объекту-аналогу составляет в сумме – 60884,850 тыс. руб., и не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.</p>

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>Отделка стен в ванной комнате, туалете (совмещенном санузле) предусмотрена водоземлюсионной краской (за исключением части стены (стен), в ванной комнате, примыкающей(их) к ванне и умывальнику, отделку которых выполнить керамической плиткой); в остальных помещениях квартиры – обоями (за исключением части стены (стен) в</p>
---	---

	<p>кухне, примыкающей(их) к рабочей поверхности отделку которых выполнить керамической плиткой).</p> <p>Отделку потолков во всех помещениях квартир предусмотрено выполнять вододисперсионной краской.</p> <p>Решение по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров проектом не разрабатывались.</p>
Выводы экспертной организации	Применение дорогостоящих строительных материалов, для отделки помещений квартир и фасадов в проекте не предусмотрено.
18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план земельного участка № RU62519000-729 для земельного участка с кадастровым номером 62:19:0830101:618.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Условия включения к электрическим сетям филиала АО «Рязанская областная электросетевая компания» «Скопинские городские распределительные электрические сети» Исх. от 20.01.2020 №71; - Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к сетям водоснабжения существующего (проектируемого) объекта капитального строительства МКП «СВС» №000040 от 26.12.2019 г. - Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к сетям водоотведения существующего (проектируемого) объекта капитального строительства МКП «СВС» №000013 от 26.12.2019 г.; - Технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения АО «Газпром газораспределение Рязанская область» филиал в г. Скопине №183А от 25.12.2019 г.; - Технические условия на отвод поверхностных вод, выданные МБУ «Благоустройство» муниципального образования – городской округ город Скопин № 01/1 от 13.10.2020 г.; - Технические условия на подключение к тепловым сетям МКП «Скопинские тепловые сети» № 14 от 13.01.2020 г.
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 жилого дома составляет - 9 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	За объект-аналог принята проектная документация по объекту «Строительство жилья детям-сиротам, оставшимся без попечения родителей, и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшимся без попечения родителей (под ключ). Жилой дом № 1», получившая положительные заключения государственной экспертизы от 12.09.2017 № 58-1-1-3-180-17 и от 02.11.2017 № 58-1-1-0384-17.
Выводы экспертной организации	Проектная документация по объекту «Строительство жилья детям-сиротам, оставшимся без попечения родителей, и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшимся без попечения родителей (под ключ). Жилой дом № 1» (далее - проект-аналог) включена в реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования (№ 56, решение Минстроя России от 09.10.2018 № 543-ПРМ-ОД). Проектная документация на строительство объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (1 этап строительства)» 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 - 9 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-технические решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности, с учетом результатов инженерных изысканий. Реализация данных решений возможна при подготовке проектной документации объекта капитального строительства.

Площадь 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, 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 «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (1 этап строительства)» 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

«03» марта 2020г.