



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ**

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
129337, Россия, Москва, Ярославское ш., д. 26, тел. 183 33 74, факс 183 53 10



Утверждаю

Проректор

\_\_\_\_\_ А.Р. Туснин

« 10 » \_\_\_\_\_ марта \_\_\_\_\_ 2020 г

## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по итогам проведения технологического и ценового аудита обоснования  
инвестиций по объекту: «Проектирование и строительство домов  
расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская  
область, городской округ Семеновский, село Ильино-Заборское, ул.  
Молодежная земельный участок №52:12:0100005:979;52:12:0100005:985;  
52:12:0100005:989; 52:12:0100005:1001; 52:12:0100005:1003»

Дог. № Б. \_\_\_\_\_ - 20

Арх. № \_\_\_\_\_ / Б. \_\_\_\_\_ - 20

Заведующий кафедрой «Технология,  
организация и управление в  
строительстве», д. э. н., к. т. н.

Сборщиков С. Б.

Москва–2020

Проектирование и строительство домов расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ Семеновский, село Ильино-Заборское, ул. Молодежная земельный участок №52:12:0100005:979;52:12:0100005:985; 52:12:0100005:989; 52:12:0100005:1001; 52:12:0100005:1003.

---

(наименование и адрес (местоположение) объекта капитального строительства)

## I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик (технический заказчик):

Администрация городского округа Семеновский Нижегородской области.  
Почтовый адрес: 606650, Россия, Нижегородская область, г.Семенов, ул.1Мая, д.1  
(указывается наименование и почтовый адрес)

---

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Проектирование и строительство домов расположенных по адресу: ;  
Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ Семеновский,  
село Ильино-Заборское, ул. Молодежная земельный участок  
№52:12:0100005:979;52:12:0100005:985; 52:12:0100005:989; 52:12:0100005:1001;  
52:12:0100005:1003.

Основные ТЭП проекта:

- площадь жилого помещения – 72 кв. м,
- количество жилых помещений – 5 шт.

Категория инвестиционного проекта – индивидуальный.

Вид – новое, непромышленный.

Функциональное назначение - индивидуальные жилые дома.

---

(указывается в соответствии с обоснованием инвестиций, в том числе наименование объекта капитального строительства, технико-экономические показатели объекта капитального строительства, вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства)

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Государственная программа «Комплексного развития сельских территорий» утвержденной постановлением правительства Российской Федерации от 31 мая 2019г. № 696 в части строительства жилого помещения (жилого дома) предоставляемого гражданам российской Федерации, проживающим на сельских территориях, по договору найма жилого помещения;

Заявление на проведение технического и ценового аудита обоснования инвестиций на строительство «Проектирование и строительство домов расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ Семеновский, село Ильино-Заборское, ул. Молодежная земельный участок №52:12:0100005:979; 52:12:0100005:985; 52:12:0100005:989; 52:12:0100005:1001; 52:12:0100005:1003»;

Техническое задание на проектирование и строительство жилых домов, расположенных по адресу Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ Семеновский, село Ильино-Заборское, ул. Молодежная земельный участок №52:12:0100005:979; 52:12:0100005:985; 52:12:0100005:989; 52:12:0100005:1001; 52:12:0100005:1003».

---

4. Субъект(ы) Российской Федерации, в которых реализуется проект:

РФ, Нижегородская область ;

---

5. Муниципальные образования, на территории которых реализуется проект:

Городской округ Семеновский, село Ильино-Заборское, ул. Молодежная  
земельный участок №52:12:0100005:979; 52:12:0100005:985; 52:12:0100005:989;  
52:12:0100005:1001; 52:12:0100005:1003

---

6. Экспертная организация, проводившая технологический и ценовой аудит обоснования инвестиций (далее - ТЦА ОИ):

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования «Национальный исследовательский Московский  
государственный строительный университет», РФ, г. Москва, Ярославское шоссе,  
26

---

7. Основания для проведения ТЦА ОИ:

Муниципальный контракт № 12-М от 25.02.2020 на оказание услуг по  
проведению технологического и ценового аудита инвестиционного проекта по  
объекту: «Проектирование и строительство домов расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ Семеновский,  
село Ильино-Заборское, ул. Молодежная земельный участок №52:12:0100005:979;  
52:12:0100005:985; 52:12:0100005:989; 52:12:0100005:1001; 52:12:0100005:1003.

Техническое задание на проектирование и строительство домов  
расположенных по адресу Российская федерация, Нижегородская область,  
городской округ Семеновский, село Ильино-Заборское, ул. Молодежная земельный  
участок №52:12:0100005:979; 52:12:0100005:985; 52:12:0100005:989;  
52:12:0100005:1001; 52:12:0100005:1003.

Гарантийное письмо от 19.02.2020 г. №01 АО «ИЛЬИНО-ЗАБОРСКОЕ»

---

(перечень представленных документов, реквизиты договора о проведении ТЦА ОИ)

8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:

Стоимость рассматриваемого инвестиционного проекта составит  
16 123 320 рублей, где финансирование из федерального, областного бюджета  
(80%) составляет –12 898 656 рублей, районного бюджета(1%) составляет-161 233  
рублей, финансирование за счет средств соинвестора (работодателя) (19%)  
составляет-3 063 431 рублей.

---

9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:

Финансирование инвестиционного проекта за счет собственных средств  
предусматривается в размере (1%), составляет -161 233 руб.

---

10. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени  
застройщика, технического заказчика:

Не требуются.

---

(если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком)

## II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций

11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:

Публичное обсуждение обоснования инвестиций путем размещения на  
официальном сайте Администрации городского округа Семеновский  
Нижегородской области проводилось в период с 10 марта по 25 марта 2020 года.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали

(указывается количество поступивших отзывов в рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций)

### 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

Проектирование и строительство домов расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ Семеновский, село Ильино-Заборское, ул. Молодежная земельный участок №52:12:0100005:979;52:12:0100005:985; 52:12:0100005:989; 52:12:0100005:1001; 52:12:0100005:1003.

Стоимость проекта – 16123,32 тыс. руб.:

- стоимость квадратного метра – 44787 руб.,

- площадь жилого помещения – 72 кв. м,

- количество жилых помещений – 5 шт.

Фундамент выполняется по результатам инженерных изысканий из сборных и монолитных железобетонных конструкций. Основное решение по фундаменту: ленточный, свайный монолитный железобетонный ростверк с глубиной заложения основания свай фундамента ниже глубины промерзания грунта с наружным утеплением ростверка.

Высота цоколя не менее 0,7 м от уровня земли.

Кровля двухскатная с покрытием из металлочерепицы, толщиной не менее 0,5 мм.

Строящиеся здания будут располагаться в пределах допустимых параметров строительства согласно градостроительного плана земельного участка, выданного администрацией городского округа Семеновский, а также в соответствии с действующими нормами проектирования.

Здание запроектировано одноэтажное без подвала. Здание IV степени долговечности, III степени огнестойкости.

Пространственная жесткость здания обеспечивается наружными продольными несущими стенами из газосиликатных блоков на клеевом растворе.

- наружные стены – газосиликатный блок 600x300x200 с утеплением 50мм

- внутренние стены – каркасные с утеплением

Утеплитель чердачного перекрытия - плиты Лайт-Баттс

(Rockwool) или Кнауф, t=200мм

Проектом предусмотрена возможность доступа к оборудованию и приборам инженерных систем здания и их соединениям для осмотра, технического обслуживания, ремонта, замены. Оборудование и трубопроводы размещены и закреплены на строительных конструкциях здания таким образом, чтобы их работоспособность не нарушалась при возможных перемещениях конструкций.

Сети внутренней бытовой канализации запроектированы из труб непластифицированного ПВХ по ТУ 2248-001-75245920-2005 Ø50 и Ø 110мм.

Магистральные трубопроводы холодного и горячего водоснабжения, а также канализации прокладываются в грунте под полом и изолируются теплоизоляцией.

Для внутренней отделки помещений используются материалы, имеющие сертификат по противопожарным и гигиеническим требованиям.

Наружная отделка стен – сайдинг.

Внутренняя отделка помещений – не нормируется.

Коридоры, холлы – отделка стен и потолков не нормируется.

Жилые дома оборудуются:

- системой отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю общую площадь жилого дома. Выполняется наружная и внутренняя разводка системы газоснабжения, с установкой приборов учета, а также индивидуальным газовым котлом. Также предусматривается резервное отопление дома с возможностью установки и подключения электрического котла до 10 кВт.

- система вентиляции помещений здания – естественная.

- водоснабжение здания осуществляется от центральных сетей водопровода, с установкой прибора учета. Трубы холодного и горячего водоснабжения приняты из напорных полипропиленовых водопроводных труб и фитингов к ним для пищевых и других жидкостей диаметром 15-50мм.

- система водоотведения, жилого дома оборудуются сетями бытовой канализации с отводом стоков в центральную канализацию.

Внутренние стены канализации приняты из полиэтиленовых труб диаметром 100-150 мм.

Канализация выполняется из безнапорных труб НПВХ (PUC-U) Р 110х3,2, 200х4,9 по ТУ 2248-003-75245920-2005.

Колодцы запроектированы сборные железобетонные.

Ливневые стоки с кровли здания рассеивающим потоком отводятся на отмостку здания.

- система электроснабжения и освещения выполняется в соответствии с ПУЭ и проектом электроснабжения

Электроснабжения здания – от действующих сетей напряжением 220 в. Напряжение сети электроосвещения - 220 в. Освещение во всех помещениях выполняется

	<p>энергосберегающими светильниками. На вводе устанавливается УЗО. Для учета расхода электроэнергии в здании устанавливается счетчик. Электропроводка - скрытая.</p> <p>Заземление и молниезащита – в соответствии с действующими нормами.Строящиеся жилые дома будут расположены в жилой зоне, в соответствии с функциональным зонированием территории, будут подключены к имеющимся или проектируемым наружным инженерным сетям (согласно ТУ), в том числе: водоснабжению, водоотведению, канализации, газоснабжению, электроснабжению.У каждого жилого дома предусмотрено устройство крытой террасы при входе в дом.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные 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.</p>
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Строящиеся индивидуальные жилые дома будут располагаться в пределах допустимых параметров строительства согласно градостроительного плана земельного участка, выданного администрацией городского округа Семеновский, а также в соответствии с действующими нормами проектирования.</p> <p>Жилые дома запроектировать одноэтажными без подвала с техническим подпольем. Здание IV степени долговечности, III степени огнестойкости.</p> <p>Строящиеся жилые дома будут расположены в жилой зоне, в соответствии с функциональным зонированием территории, будут подключены к имеющимся или проектируемым наружным инженерным сетям (согласно ТУ), в том числе: водоснабжению, электроснабжению. Система водоотведения в индивидуальный септик. Отопление индивидуальное от твердотопливного или электрического котла с перспективой газификации.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Объекты капитального строительства размещены с учетом требований градостроительного плана в пятне разрешенной застройки.</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>	<p>Архитектура здания – стандартная.</p> <p>Фундамент выполняется по результатам инженерных изысканий из сборных и монолитных железобетонных конструкций. В качестве основного решения конструктивного решения по фундаменту применить железобетонный ленточный или свайный с монолитным ростверком по верху свай. Глубину заложения основания свай фундамента предусмотреть в соответствии с действующими нормативами ниже глубины промерзания грунта.</p> <p>Цоколь – монолитный или из керамического кирпича. Высота цоколя не менее 0,7 м от уровня земли.</p> <p>Наружные стены – газосиликатный блок 600x300x200 с утеплением в соответствии с теплотехническим расчетом.</p> <p>Внутренние стены – газосиликатный блок.</p> <p>Внутренние перегородки из газосиликатных блоков или каркасные с облицовкой гипсокартонными или гипсоволокнистыми листами с заполнением минераловатной плитой.</p> <p>Кровля скатная с покрытием из металлочерепицы с полимерным покрытием, толщиной не менее 0,5 мм.</p> <p>Оконные проемы заполняются оконными блоками с двух камерным стеклопакетом. Конструкция окон должна обеспечивать требуемое сопротивление теплопередаче и светопропускание обеспечивающее нормативную освещённость помещений.</p> <p>Для внутренней отделки помещений используются материалы, имеющие сертификат по противопожарным и гигиеническим требованиям.</p> <p>Наружная отделка стен – сайдинг.</p> <p>Внутренняя отделка помещений – не нормируется.</p> <p>Коридоры, холлы – отделка стен и потолков не нормируется.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, основное технологическое оборудование, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.</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>	
<p>Информация,</p>	<p>В целях обеспечения доступным и комфортным жильем</p>

содержащаяся в обосновании инвестиций	сельского населения и развитие кадрового потенциала сельскохозяйственного производства в Нижегородской области г.о. Семеновский, село Ильино-Заборское, согласно Государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 года № 696., стоимость строительства инвестиционного проекта «Проектирование и строительство домов (площадью 72 кв. м, в количестве 5 шт.) расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ Семеновский, село Ильино-Заборское, ул. Молодежная земельный участок № 52:12:0100005:979; 52:12:0100005:985; 52:12:0100005:989; 52:12:0100005:1001; 52:12:0100005:1003» составит – 16 123,32 тыс. руб., а именно: $(72 \times 5) \times 44,787 = 16\ 123,32$ тыс.руб. 44,787 - стоимость 1 кв.м., 72 - площадь жилого помещения кв. м, 5 - количество жилых помещений.
Выводы экспертной организации	Предполагаемая (предельная) стоимость строительства по объекту составляет <b>16 123,32</b> тыс. руб. в прогнозных ценах с учетом НДС. Стоимостные расчеты должны соответствовать сметным нормативам в области сметного нормирования и ценообразования, сведения о которых включены в Федеральный реестр сметных нормативов, а также физическим объемам работ, конструктивным и другим решениям.
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	Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам: в технических помещениях – простая, в остальных помещениях – улучшенная. Интерьеры в проекте не разрабатываются.
Выводы экспертной организации	Применение дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования 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	Проектирование и строительство домов (площадью 72 кв. м, в количестве 5 шт.) расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ Семеновский, село Ильино-Заборское, ул. Молодежная земельный участок № 52:12:0100005:979; 52:12:0100005:985; 52:12:0100005:989; 52:12:0100005:1001
Выводы экспертной	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на

организации	проектирование, достаточны для разработки проектной документации.
19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Начало реализации проекта - 2020 г. Ввод в эксплуатацию - декабрь 2020 г.
Выводы экспертной организации	Объект капитального строительства не требует сокращения сроков и этапов работ в целом и отдельных его этапов.
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	-
Выводы экспертной организации	-
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 оптимальны.
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования и не требуют оптимизации.
22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Технологическое оборудование в проекте не применяется.
Выводы экспертной организации	Технологическое оборудование в проекте не применяется.
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,	Общая продолжительность строительства домов составляет

содержащаяся в обосновании инвестиций	6 (шесть) 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 в проекте 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. Сокращение стоимости строительства возможно на стадии разработки проектной документации.

## IV. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ

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

Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, основное технологическое оборудование, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.

Применение дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не предусмотрено.

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

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

Сроки продолжительности строительства приняты по требованиям нормативной документации.

Ответственный исполнитель,  
доцент кафедры ТОУС, к. т. н.

Лазарева Н.В.