

Проведение технологического и ценового аудита обоснования инвестиций в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 563.

Для проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций (далее - ТЦА) застройщик (технический заказчик) объекта капитального строительства или лицо, действующее от его имени (далее - заявитель), представляет в экспертную организацию следующие документы:

1. Заявление о проведении ТЦА содержащее (заполняется в электронном виде на сайте uslugi27.ru):

- сведения о заявителе (фамилия, имя, отчество (при наличии), реквизиты документа, удостоверяющего личность, почтовый адрес места жительства застройщика (технического заказчика) - физического лица, полное наименование, место нахождения застройщика (технического заказчика) - юридического лица, а в случае, если застройщик (технический заказчик) и заявитель не одно и то же лицо, - указанные сведения также в отношении заявителя);

- сведения о лицах, осуществивших подготовку обоснования инвестиций (фамилия, имя, отчество (при наличии), реквизиты документа, удостоверяющего личность, почтовый адрес места жительства индивидуального предпринимателя, полное наименование, место нахождения юридического лица);

- сведения об объекте капитального строительства (наименование, почтовый (строительный) адрес объекта капитального строительства и основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства (площадь, объем, протяженность, количество этажей, производственная мощность и другие показатели);

2. Обоснование инвестиций, содержащее:

- основные характеристики объекта;
- сроки строительства;
- этапы строительства объекта;
- место размещения объекта;
- основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения по созданию объекта капитального строительства;

- сведения об основном технологическом оборудовании с учетом требований современных технологий производства;

- соответствие указанных решений современному уровню развития техники и технологий, современным строительным материалам и оборудованию, применяемым в строительстве;

- информацию о предполагаемой (предельной) стоимости объекта капитального строительства; информацию о возможности (невозможности) использования экономически эффективной проектной документации повторного использования объекта капитального строительства, аналогичного по назначению,

проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство.

Состоит из разделов:

2.1. Пояснительная записка (состоит из текстовой части).

Текстовая часть раздела содержит:

а) исходные данные и условия для подготовки обоснования инвестиций, включая реквизиты следующих документов (перечисленные документы прилагаются к пояснительной записке в полном объеме):

решение застройщика (технического заказчика) о подготовке обоснования инвестиций;

отчетная документация о выполнении инженерных изысканий;

градостроительный план земельного участка, на котором планируется размещение объекта капитального строительства (земельных участков - в случае если предлагается несколько вариантов размещения объекта капитального строительства), или проект планировки территории и проект межевания территории в случае строительства линейного объекта;

иные документы, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации;

б) описание вариантов размещения объекта капитального строительства на одном или нескольких земельных участках, основные критерии и обоснование оптимальности выбора площадки для размещения объекта капитального строительства, в том числе с учетом результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки обоснования инвестиций, экологических, техногенных, логистических рисков и рисков ресурсного обеспечения строительства;

в) сведения о земельных участках, изъятие которых для государственных или муниципальных нужд планируется в целях строительства объекта капитального строительства;

г) сведения о размере средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд (в случае, если планируется такое изъятие);

д) сведения о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения, которые рассчитываются при необходимости сноса или демонтажа существующих зданий, строений и сооружений (их частей) для планируемого строительства объекта капитального строительства;

е) технико-экономические показатели объекта капитального строительства, в том числе данные о проектной мощности, значимости объекта капитального строительства для поселений (муниципального образования) и другие данные, характеризующие объект капитального строительства;

ж) сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства, состав и характеристика производства, номенклатура выпускаемой продукции (работ, услуг);

з) сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии, а также о возможности предоставления

технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения;

и) обоснование 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, которая будет использована при проектировании, либо обоснование невозможности (нецелесообразности) использования такой документации в связи с ее отсутствием.

2.2. Схема планировочной организации земельного участка (состоит из текстовой и графической части).

Текстовая часть раздела содержит:

- краткую характеристику места размещения объекта капитального строительства, описание земельного участка (в том числе сведения о категории земель), обоснование планировочной организации участка, схем транспортных коммуникаций и решений по благоустройству территории;

- обоснование размеров земельного участка (земельных участков), на котором планируется размещение объекта капитального строительства, если такие размеры не установлены нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, или правилами землепользования и застройки, или проектом планировки территории, проектом межевания территории, и информация об оформлении прав на такой земельный участок;

- обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

В случае рассмотрения более одного варианта размещения объекта капитального строительства текстовая часть подготавливается по каждому варианту отдельно.

Графическая часть раздела содержит:

а) схему планировочной организации земельного участка;

б) ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка.

2.3. Основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения (состоит из текстовой части).

Текстовая часть раздела содержит:

а) описание и обоснование внешнего вида объекта капитального строительства и параметров его пространственной, планировочной и функциональной организации, основных (принципиальных) архитектурно-художественных решений с учетом стоимости, соответствия современному уровню техники и технологий и эксплуатационных расходов;

б) описание основных решений по отделке помещений, в том числе декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров, и обоснование целесообразности использования дорогостоящих строительных материалов,

художественных изделий для отделки интерьеров и фасада в случае предполагаемого их использования (в сравнении с аналогичными по назначению объектами капитального строительства).

2.4. Основные (принципиальные) технологические решения (состоит из текстовой части).

Текстовая часть раздела содержит:

а) характеристику принятой технологической схемы производства в целом, данные о трудоемкости изготовления продукции - для объектов производственного назначения;

б) обоснование потребности в основных видах ресурсов для технологических нужд - для объектов производственного назначения, за исключением линейных объектов;

в) описание источников поступления сырья и материалов - для объектов производственного назначения;

г) перечень технологических мероприятий по предотвращению (сокращению) выбросов и сбросов вредных веществ в окружающую среду;

д) сведения о виде, составе и планируемом объеме отходов производства, подлежащих утилизации и захоронению, с указанием класса опасности отходов - для объектов производственного назначения;

е) описание и обоснование основных проектных решений, направленных на соблюдение требований технологических регламентов;

ж) перечень мероприятий по обеспечению выполнения требований, предъявляемых к техническим устройствам, оборудованию, зданиям, строениям и сооружениям на опасных производственных объектах, - для объектов производственного назначения.

2.5. Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения (состоит из текстовой и графической части).

Текстовая часть раздела содержит:

а) сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, метеорологических и климатических условиях земельного участка (земельных участков) для размещения объекта капитального строительства, полученные по результатам проведения инженерных изысканий, выполненных для подготовки обоснования инвестиций;

б) описание и обоснование основных (принципиальных) конструктивных решений (конструктивная схема с указанием материалов несущих и ограждающих конструкций, технические решения, обеспечивающие необходимую прочность, устойчивость, пространственную неизменяемость зданий и сооружений, тип и глубина заложения фундаментов) и объемно-планировочных решений.

Графическая часть раздела содержит:

а) поэтажные планы зданий и сооружений;

б) чертежи характерных разрезов зданий и сооружений;

в) схемы несущих и ограждающих конструкций.

2.6. Сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях (состоит из текстовой части).

Текстовая часть раздела содержит:

а) обоснование соответствия предлагаемых решений предварительным сведениям о возможности получения технических условий на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

б) расчет потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии, состав и основные параметры систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловых сетей, сетей связи;

в) сведения об обеспечении объекта капитального строительства инженерной инфраструктурой в объемах, достаточных для реализации инвестиционного проекта;

г) обоснование выбора инженерно-технических решений и основного технологического оборудования по укрупненной номенклатуре.

2.7. Проект организации строительства (состоит из текстовой части).

Текстовая часть раздела содержит:

а) характеристику района места расположения объекта капитального строительства и условий строительства;

б) оценку развитости транспортной инфраструктуры;

в) обоснование потребности в кадрах, основных строительных машинах, механизмах, транспортных средствах, топливе и горюче-смазочных материалах, электрической энергии, паре, воде, временных зданиях и сооружениях, а также обеспечения ими строительства объекта капитального строительства;

г) обоснование размеров и оснащения площадок для складирования материалов, конструкций, оборудования, укрупненных модулей и стендов для их сборки;

д) обоснование необходимости использования для строительства иных земельных участков, кроме земельного участка, на котором планируется размещение объекта капитального строительства;

е) обоснование организационно-технологической схемы, определяющей последовательность строительства зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, обеспечивающей соблюдение планируемых сроков завершения строительства (его этапов);

ж) технологическую последовательность работ при строительстве объектов капитального строительства или их отдельных элементов;

з) описание особенностей проведения работ в условиях действующего предприятия (при необходимости - для объектов производственного назначения), в местах расположения подземных коммуникаций, линий электропередачи и связи и в условиях стесненной городской застройки;

и) описание основных проектных решений и мероприятий по охране окружающей среды в период строительства;

к) обоснование планируемой продолжительности строительства объекта капитального строительства и его отдельных этапов.

2.8. Проект организации работ по сносу или демонтажу существующих объектов капитального строительства (при необходимости) (состоит из текстовой части).

Текстовая часть раздела содержит:

- а) перечень зданий, строений и сооружений, подлежащих сносу (демонтажу);
- б) перечень мероприятий по выведению из эксплуатации зданий, строений и сооружений.

2.9. Перечень мероприятий по охране окружающей среды (состоит из текстовой части).

Текстовая часть раздела содержит:

а) результаты прогнозной оценки воздействия на окружающую среду намечаемой хозяйственной или иной деятельности, связанной с созданием объекта капитального строительства;

б) перечень мероприятий (виды и объем мероприятий) по предотвращению и (или) снижению возможного негативного воздействия на окружающую среду намечаемой хозяйственной или иной деятельности и рациональному использованию природных ресурсов на период строительства и эксплуатации объекта капитального строительства, включающий в том числе основные мероприятия:

по охране атмосферного воздуха;

по оборотному водоснабжению - для объектов производственного назначения;

по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и почв, в том числе мероприятия по рекультивации нарушенных или загрязненных земельных участков и почв;

по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке и размещению опасных отходов;

по охране недр - для объектов производственного назначения;

по охране объектов растительного и животного мира и среды их обитания (при наличии объектов растительного и животного мира, занесенных в Красную книгу Российской Федерации и красные книги субъектов Российской Федерации, отдельно указываются мероприятия по охране таких объектов);

по минимизации возникновения возможных аварийных ситуаций на объекте капитального строительства и последствий их воздействия на экологическую систему региона;

по обеспечению рационального использования и охраны водных объектов, а также сохранения водных биологических ресурсов.

2.10. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности (состоит из текстовой части).

Текстовая часть раздела содержит:

а) описание и обоснование выбора основных проектных решений по организации системы обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства и безопасности людей при возникновении пожара;

б) перечень основных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности (виды и объем мероприятий).

2.11. Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (состоит из текстовой части).

Текстовая часть раздела содержит:

а) обоснование выбора оптимальных основных (принципиальных) архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений и их надлежащей реализации при осуществлении строительства с целью обеспечения соответствия объекта капитального строительства требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов;

б) перечень основных мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности (виды и объем мероприятий);

в) сведения о классе энергетической эффективности объекта капитального строительства.

2.12. Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства (состоит из текстовой части).

Текстовая часть раздела содержит:

а) обоснование 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, или обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства, рассчитанной на основе документально подтвержденных сведений о проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство;

б) обоснование выбора подлежащих применению для расчета предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства укрупненных нормативов цены строительства для объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство;

в) укрупненные расчеты стоимости отдельных видов затрат, не учтенных в ресурсно-технологической модели (использованной для расчета укрупненных нормативов цены строительства), а также затрат на реализацию решений

(мероприятий), измененных по сравнению с указанной ресурсно-технологической моделью.

2.13. Проект задания на проектирование.

Раздел содержит согласованный с руководителем главного распорядителя бюджетных средств проект задания на проектирование объекта капитального строительства в соответствии с формой, утвержденной Приказом Минстроя России от 1 марта 2018 г. № 125/пр «Об утверждении типовой формы задания на проектирование объекта капитального строительства и требований к его подготовке».

3. Согласование обоснования инвестиций с руководителем главного распорядителя бюджетных средств. Письмо руководителя главного распорядителя бюджетных средств о согласовании обоснования инвестиций.

4. Смета на проектные и изыскательские работы.

В соответствии с пунктом 5 положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 563 документация представляется только в электронной форме. Документация оформляется в соответствии с приказом Минстроя России от 12.05.2017 № 783/пр.

Прием документации осуществляется через автоматизированную информационную систему на портале региональных государственных услуг uslugi27.ru.

В день заключения договора о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций экспертная организация размещает на своем официальном сайте представленное обоснование инвестиций для публичного обсуждения.

Публичное обсуждение обоснования инвестиций проводится в течение 15 календарных дней со дня его размещения на официальном сайте экспертной организации.

При публичном обсуждении любое заинтересованное лицо вправе представить в экспертную организацию свой отзыв в отношении обоснования инвестиций.

Форма отзыва, формат и порядок представления утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2017 г. № 1689/пр.

Отзыв и прилагаемые документы представляются в экспертную организацию путем направления на электронную почту экспертной организации, указанную на официальном сайте экспертной организации.

Все поступившие в течение установленного срока публичного обсуждения отзывы в отношении обоснования инвестиций подлежат приобщению к документам, представленным для проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций.

За проведение ТЦА взимается плата в размере 0,58 процента суммарной стоимости изготовления проектной документации объекта капитального строительства и материалов инженерных изысканий, необходимых для подготовки такой проектной документации, рассчитанной на дату представления документов для проведения аудита. В размере указанной платы учитывается сумма налога на добавленную стоимость.

Документы, представленные в целях проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, не подлежат рассмотрению по существу по следующим основаниям:

а) проведение в отношении инвестиционного проекта технологического и ценового аудита обоснования инвестиций осуществляется другой экспертной организацией;

б) представление документов не в полном объеме или оформленных с нарушением требований к электронным документам, представляемым для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, утвержденным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (приказ Минстроя России от 12.05.2017 № 783/пр);

в) несоответствие обоснования инвестиций требованиям к составу и содержанию обоснования инвестиций, приведенным в приложении к Положению, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 563.

Предметом технологического и ценового аудита обоснования инвестиций является экспертная оценка:

а) 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;

б) оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства;

в) 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;

г) 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;

д) целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования;

е) достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства;

ж) оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства;

з) 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.