

УТВЕРЖДЕНО
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 12 мая 2017 г. N 563

ПРИЛОЖЕНИЕ

к [Положению](#) о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционные проекты по созданию объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства

Требования

к составу и содержанию 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

I. Общие положения

1. Обоснование 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, в порядке, установленном [законодательством](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее соответственно - инвестиционный проект, обоснование инвестиций), состоит из текстовой и графической частей.

Текстовая часть содержит описание инвестиционного проекта, сведения о создаваемом объекте капитального строительства, описание предлагаемых основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, пояснения, ссылки на нормативные и (или) технические документы, используемые при подготовке обоснования инвестиций, а также результаты расчетов, обосновывающие принятые решения.

Графическая часть отображает предлагаемые конструктивные, объемно-планировочные и иные решения и выполняется в виде чертежей, схем, планов и других документов в графической форме.

2. Выполнение и оформление текстовых и графических материалов, входящих в обоснование инвестиций, осуществляется в соответствии с правилами, установленными Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для выполнения и оформления текстовых и графических материалов, входящих в состав проектной документации.

3. Обоснование инвестиций состоит из следующих разделов:

- а) пояснительная записка;
- б) схема планировочной организации земельного участка;
- в) основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения;
- г) основные (принципиальные) технологические решения;
- д) основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- е) сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях;
- ж) проект организации строительства;
- з) проект организации работ по сносу или демонтажу существующих объектов капитального строительства (при необходимости);
- и) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- к) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- л) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- м) обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства;
- н) проект задания на проектирование.

II. Требования к содержанию обоснования инвестиций

4. Раздел, касающийся пояснительной записки, состоит из текстовой части и содержит:

а) исходные данные и условия для подготовки обоснования инвестиций, включая реквизиты следующих документов:

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 проведения работ, указанных в [пункте 16](#) настоящего документа;

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.

5. Документы (копии документов, оформленные в установленном порядке), указанные в подпункте "а" пункта 4 настоящего документа, прилагаются к пояснительной записке в полном объеме.

6. Раздел, касающийся схемы планировочной организации земельного участка, состоит из текстовой и графической частей.

7. Текстовая часть раздела, касающегося схемы планировочной организации земельного участка, 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.

8. Графическая часть раздела, касающегося схемы планировочной организации земельного участка, содержит:

а) схему планировочной организации земельного участка;

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

9. Раздел, касающийся основных (принципиальных) архитектурно-художественных решений, состоит из текстовой части и 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).

10. Раздел, касающийся основных (принципиальных) технологических решений, состоит из текстовой части и 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.

11. Раздел, касающийся основных (принципиальных) конструктивных и объемно-планировочных решений, состоит из текстовой и графической частей.

12. Текстовая часть раздела, касающегося основных (принципиальных) конструктивных и объемно-планировочных решений, 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.

13. Графическая часть раздела, касающегося основных (принципиальных) конструктивных и объемно-планировочных решений, содержит:

а) поэтажные планы зданий и сооружений;

б) чертежи характерных разрезов зданий и сооружений;

в) схемы несущих и ограждающих конструкций.

14. Раздел, касающийся сведений об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях, состоит из текстовой части и 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.

15. Раздел, касающийся проекта организации строительства, состоит из текстовой части и 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.

16. Раздел, касающийся проекта организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, который подготавливается при необходимости сноса или демонтажа существующих зданий, строений и сооружений (их частей) для планируемого строительства объекта капитального строительства, состоит из текстовой части и содержит:

а) перечень зданий, строений и сооружений, подлежащих сносу (демонтажу);

б) перечень мероприятий по выведению из эксплуатации зданий, строений и сооружений.

17. Раздел, касающийся перечня мероприятий по охране окружающей среды, состоит из текстовой части и 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.

18. Раздел, касающийся перечня мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, состоит из текстовой части и 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).

19. Раздел, касающийся перечня мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов, состоит из текстовой части и 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.

20. Раздел, касающийся обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства, состоит из текстовой части и 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.

21. Раздел, касающийся проекта задания на проектирование, содержит согласованный с руководителем главного распорядителя средств федерального бюджета в отношении объекта федеральной собственности, главного распорядителя средств бюджета субъекта Российской Федерации в отношении объекта государственной собственности субъекта Российской Федерации или главного распорядителя средств местного бюджета в отношении объекта муниципальной собственности проект задания на проектирование объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с примерной формой задания на проектирование объекта капитального строительства, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.