

**Общество с ограниченной ответственностью  
«КОИН-С»**  
(регистрационный номер свидетельства об аккредитации  
№ RA.RU.611198, № RA.RU.611069)

**НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ**

N	2	3	—	2	—	1	—	2	—	0	4	5	3	3	6	—	2	0	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



Директор ООО «КОИН-С»  
Чугунова Юлия Михайловна

«16» сентября 2020 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Объект экспертизы**

Проектная документация

**Наименование объекта экспертизы**

Жилой комплекс в г. Краснодаре на земельном участке  
с кадастровым номером 23:43:0106012:578

Корректировка

## **I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы**

### **1.1 Сведения об организации по проведению экспертизы**

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «КОИН-С» (ООО «КОИН-С»)  
ИНН 3327136453  
КПП 332801001  
ОГРН 1173328003760  
Адрес: 600005, Владимирская обл., г. Владимир, ул. Мира, д. 15в, эт. 5, пом. 63, 64

### **1.2 Сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике**

**Заявитель/застройщик**  
Гражданин РФ: Исаев Денис Ризвангаджиевич  
СНИЛС: 134-026-29927  
Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар ул. Бульварное кольцо, д. 21, кв. 158

### **1.3 Основания для проведения экспертизы**

Основанием для проведения экспертизы являются:  
- заявление о проведении негосударственной экспертизы от 08.09.2020;  
- договор на проведение негосударственной экспертизы проектной документации между Исаевым Д.Р. и ООО «КОИН-С» от 08.09.2020 № 287-КЭПД/2020.

### **1.4 Сведения о заключении государственной экологической экспертизы**

Нет данных.

### **1.5 Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы**

Заявителем представлен следующий перечень документов для проведения экспертизы:

- заявление о проведении негосударственной экспертизы (реквизиты документа приведены в п. 1.3 настоящего заключения);
- проектная документация на объект капитального строительства (состав проектной документации приведен в п. 3.1.1 настоящего заключения);
- задание на проектирование (реквизиты документа приведены в п. 2.8 настоящего заключения);
- выписка из реестра саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, членом которой является исполнитель работ по подготовке проектной документации (реквизиты и краткое содержание документа приведены в п. 2.6 настоящего заключения).

Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 23.07.2020 № 23-2-1-3-0234-20, выданное ООО «КОИН-С».

## II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы проектной документации

### 2.1 Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация

Наименование объекта капитального строительства: Жилой комплекс в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0106012:578.

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0106012:578.

Тип объекта: нелинейный.

Функциональное назначение объекта капитального строительства: объект капитального строительства непромышленного назначения.

Проектируемые технико-экономические показатели объекта:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
<i>Литер 1</i>			
1.	Площадь застройки здания	м <sup>2</sup>	2001.7
2.	Общая площадь жилого здания (сумма помещений здания)	м <sup>2</sup>	21976.5
3.	Общая площадь квартир (за исключением летних помещений)	м <sup>2</sup>	14185.7
4.	Площадь лоджий, веранд, террас без понижающего коэффициента	м <sup>2</sup>	2144.1
5.	Общая площадь помещений общего пользования (лестница, межквартирный коридор, комната уборочного инвентаря, воздушная зона, коридор подвала, технические помещения)	м <sup>2</sup>	3250.8
6.	Общая площадь встроенно-пристроенных помещений	м <sup>2</sup>	1671.2
7.	Количество подсобных нежилых помещений	ед.	157
8.	Общая площадь подсобных нежилых помещений	м <sup>2</sup>	724.7
9.	Строительный объем	м <sup>3</sup>	77507.6
10.	Строительный объем ниже отметки 0.000	м <sup>3</sup>	4726.9
11.	Строительный объем выше отметки 0.000	м <sup>3</sup>	72780.7
12.	Количество квартир	ед.	359
13.	Количество 1-комнатных квартир	ед.	224
14.	Количество 2-комнатных квартир	ед.	105
15.	Количество 3-комнатных квартир	ед.	30
16.	Этажность	эт.	16
17.	Количество этажей	эт.	17

Технико-экономические показатели по участку принимаются в соответствии с ранее полученным положительным заключением.

## **2.2 Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация**

Не требуется.

## **2.3 Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства**

Строительство проектируемого объекта финансируется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы РФ, средств юридических лиц, созданных РФ, субъектами РФ, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых РФ, субъектов РФ, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

## **2.4 Сведения о природных и техногенных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства**

Рассмотрены в положительном заключении негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 23.07.2020 № 23-2-1-3-0234-20, выданном ООО «КОИН-С».

Климатический район и подрайон: ШБ.

Категория сложности инженерно-геологических условий: III (сложная).

Ветровой район: IV.

Снеговой район: II.

Интенсивность сейсмических воздействий: 7 баллов.

## **2.5 Сведения о сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства**

Нет данных.

## **2.6 Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию**

**Генеральная проектная организация**

Полное наименование – Индивидуальный предприниматель Тарасенко Валентина Михайловна (ИП Тарасенко В.М.)

ИНН 231001264468

ОГРНИП 314231001600025

Адрес: 350002, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Базовская, д. 156А, кв. 34

Представлена выписка от 27.08.2020 из реестра членов саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики» Союз «СРО «Краснодарские проектировщики» (СРО-П-156-06072010). Регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации: 208. Дата регистрации в реестре: 25.12.2014.

## **2.7 Сведения об использовании при подготовке проектной документации проектной документации повторного использования, в том числе экономически эффективной проектной документации повторного использования**

Нет данных.

## **2.8 Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на разработку проектной документации**

Представлено техническое задание на корректировку проектной и рабочей документации объекта от 04.09.2020, утвержденное Исаевым Д.Р., согласованное ИП Тарасенко В.М.

## **2.9 Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Представлен градостроительный план земельного участка от 27.01.2020 № RU23306000-00000000014903.

Краткое содержание документа:

Местонахождение земельного участка: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ.

Кадастровый номер земельного участка: 23:43:0106012:578.

Площадь земельного участка: 6214,00 м<sup>2</sup>.

Участок расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2).

Градостроительный регламент установлен решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

## **2.10 Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения**

Согласно ранее выданному положительному заключению экспертизы.

### III. Описание рассмотренной документации (материалов)

#### 3.1 Описание технической части проектной документации

##### 3.1.1 Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Раздел 1 «Пояснительная записка»</b>			
1.	03/06/2020-ПЗ, ИП Тарасенко В. М.	Пояснительная записка	Коррект.
<b>Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»</b>			
2.	03/06/2020-ПЗУ, ИП Тарасенко В. М.	Схема планировочной организации земельного участка	Коррект.
<b>Раздел 3 «Архитектурные решения»</b>			
3.1.	03/06/2020-АР1, ИП Тарасенко В. М.	Архитектурные решения. Литер 1	Коррект.
3.2.	03/06/2020-АР2, ИП Тарасенко В. М.	Архитектурные решения. Литер С	
<b>Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»</b>			
4.1.	03/06/2020-КР1, ИП Тарасенко В. М.	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Литер 1	Коррект.
4.2.	03/06/2020-КР2, ИП Тарасенко В. М.	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Литер С	
<b>Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»</b>			
<b>Подраздел 5.1 «Система электроснабжения»</b>			
5.1.1.	03/06/2020-ИОС1.1, ИП Тарасенко В. М.	Система электроснабжения. Литер 1	
5.1.2.	03/06/2020-ИОС1.2, ИП Тарасенко В. М.	Система электроснабжения. Литер С	
<b>Подраздел 5.2 «Система водоснабжения»</b>			
5.2.	03/06/2020-ИОС2, ИП Тарасенко В. М.	Система водоснабжения	
<b>Подраздел 5.3 «Система водоотведения»</b>			
5.3.	03/06/2020-ИОС3, ИП Тарасенко В. М.	Система водоотведения	
<b>Подраздел 5.4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»</b>			
5.4.	03/06/2020-ИОС4, ИП Тарасенко В. М.	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
<b>Подраздел 5.5 «Сети связи»</b>			
5.5.	03/06/2020-ИОС5, ИП Тарасенко В. М.	Сети связи	
<b>Подраздел 5.7 «Технологические решения»</b>			
5.7.1.	03/06/2020-ИОС7.1, ИП Тарасенко В. М.	Технологические решения. Литер 1	

5.7.2.	03/06/2020-ИОС7.2, ИП Тарасенко В. М.	Технологические решения. Литер С	
<b>Раздел 6 «Проект организации строительства»</b>			
6.	03/06/2020-ПОС, ИП Тарасенко В. М.	Проект организации строительства	
<b>Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»</b>			
8.	03/06/2020-ООС, ИП Тарасенко В. М.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
<b>Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»</b>			
9.1.	03/06/2020-ПБ1, ИП Тарасенко В. М.	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Литер 1	
9.2.	03/06/2020-ПБ2, ИП Тарасенко В. М.	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Литер С	
<b>Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»</b>			
10.	03/06/2020-ОДИ, ИП Тарасенко В. М.	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
<b>Раздел 10.1 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»</b>			
10.1.	03/06/2020-ЭЭ1, ИП Тарасенко В. М.	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
<b>Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами»</b>			
<b>Иная документация, установленная законодательными актами Российской Федерации</b>			
12.1.	03/06/2020-ТБЭ, ИП Тарасенко В. М.	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
12.2.	03/06/2020-НПКР, ИП Тарасенко В. М.	Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ	

### 3.1.2 Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации

#### 3.1.2.1 Пояснительная записка

Раздел «Пояснительная записка» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

К разделу 1 «Пояснительная записка» приложены в полном объеме следующие документы:

- техническое задание на корректировку проектной и рабочей документации объекта от 04.09.2020, утвержденное Исаевым Д.Р., согласованное ИП Тарасенко В.М.;

- градостроительный план земельного участка от 27.01.2020 № RU23306000-00000000014903;

- справка об изменениях, внесенных в проектную документацию.

Проектом предусмотрено строительство жилого комплекса.

Корректировкой раздела предусмотрены следующие изменения:

1. Откорректированы технико-экономические показатели жилого дома.

Остальные проектные решения выполняются в соответствии с ранее выданным положительным заключением экспертизы.

### 3.1.2.2 Схема планировочной организации земельного участка

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Корректировкой раздела предусмотрены следующие изменения:

1. Изменение технико-экономических показателей объекта в ведомости жилых и общественных зданий и сооружений.

Остальные проектные решения выполняются в соответствии с ранее выданным положительным заключением экспертизы.

### 3.1.2.3 Архитектурные решения

Раздел «Архитектурные решения» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Корректировкой раздела предусмотрено:

1. Перепланировка этажей в части увеличения площади и изменения контура лоджий;

2. Изменение архитектурного облика фасадов за счёт изменения формы летних помещений;

3. Добавление панорамного остекления лоджий, изменение цветовой схемы и оформления фасада;

4. Изменение технико-экономических показателей здания.

В результате внесенных изменений откорректирована текстовая и графическая часть раздела, изменены технико-экономические показатели здания.

#### *Литер 1*

Основное назначение объекта – многоквартирный жилой дом.

Количество этажей – 17 (с учетом подвального этажа).

Здание имеет сложную форму в плане и состоит из двух секций.

Габаритные размеры Секции А в осях «А-М2/1-20»: 27,11х39,95 м.

Габаритные размеры Секции Б в осях «А-Л2/1-21»: 22,00х44,20 м.

За относительную отметку 0.000 принята отметка чистого пола первого этажа, которая соответствует абсолютной отметке 28,25 м.

Наивысшая отметка здания составляет +54,880 м.

Высота этажей и архитектурная высота здания не изменяется и принимаются в соответствии с ранее полученным положительным заключением экспертизы.

Решения по обеспечению доступа в здание, вертикальной связи между этажами, а также объемно-пространственные решения жилых этажей здания принимаются в соответствии с ранее полученным положительным заключением экспертизы.

Решения по наружной отделке кровли, внутренней отделке помещений, заполнению оконных и дверных проемов принимаются в соответствии с ранее полученным положительным заключением экспертизы.

Фасады облицовываются керамическим лицевым кирпичом. Плиты лоджий, выступающие на фасаде горизонтальными полосами, шпательются и окрашиваются фасадной краской.

#### 3.1.2.4 Конструктивные и объемно-планировочные решения

Раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Корректировкой раздела предусмотрены следующие изменения:

1. Изменен контур монолитной плиты покрытия, вследствие корректировки форм лоджий;
2. Изменен контур междуэтажных монолитных плит перекрытия в соответствии с увеличением площади и изменением формы летних помещений.

Остальные проектные решения выполняются в соответствии с ранее выданным положительным заключением экспертизы.

#### 3.1.2.5 Система электроснабжения

Подраздел «Система электроснабжения» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в подраздел не вносились.

#### 3.1.2.6 Система водоснабжения

Подраздел «Система водоснабжения» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в подраздел не вносились.

#### 3.1.2.7 Система водоотведения

Подраздел «Система водоотведения» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в подраздел не вносились.

### 3.1.2.8 Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха, тепловые сети

Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в подраздел не вносились.

### 3.1.2.9 Сети связи

Подраздел «Сети связи» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в подраздел не вносились.

### 3.1.2.10 Система газоснабжения

Подраздел «Система газоснабжения» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в подраздел не вносились.

### 3.1.2.11 Технологические решения

Подраздел «Технологические решения» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в подраздел не вносились.

### 3.1.2.12 Проект организации строительства

Раздел «Проект организации строительства» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в раздел не вносились.

### 3.1.2.13 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Раздел «Перечень мероприятия по охране окружающей среды» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в раздел не вносились.

### 3.1.2.14 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в раздел не вносились.

### 3.1.2.15 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

Раздел «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в раздел не вносились.

3.1.2.16 Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

Раздел «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в раздел не вносились.

3.1.2.17 Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства

Раздел «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в раздел не вносились.

3.1.2.18 Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ

Раздел «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ» в объеме проектной документации ранее получил положительное заключение экспертизы.

Изменения в раздел не вносились.

**3.1.3 Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы**

Оперативные изменения в рассмотренные разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы заявителем не вносились.

#### **IV. Выводы по результатам рассмотрения**

**4.1 Выводы в отношении технической части проектной документации**

**4.1.1 Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации**

Оценка проектной документации проводилась на соответствие результатам инженерных изысканий, описание и оценка которых даны в положительном заключении негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 23.07.2020 № 23-2-1-3-0234-20, выданном ООО «КОИН-С».

#### **4.1.2 Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов**

Представленная на экспертизу проектная документация соответствует результатам инженерных изысканий.

4.1.2.1 Раздел «Пояснительная записка» соответствует требованиям технических регламентов.

4.1.2.2 Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» соответствует требованиям технических регламентов.

4.1.2.3 Раздел «Архитектурные решения» соответствует требованиям технических регламентов.

4.1.2.4 Раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения» соответствует требованиям технических регламентов.

#### **V. Общие выводы**

Проектная документация объекта капитального строительства «Жилой комплекс в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0106012:578» (Корректировка) соответствует требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий.

#### **VI. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение экспертизы**

Ведущий эксперт

Квалификационный аттестат по направлению деятельности  
5. Схемы планировочной организации земельных участков  
№ МС-Э-43-17-12709

Квалификационный аттестат по направлению деятельности  
6. Объемно-планировочные и архитектурные решения  
№ МС-Э-4-6-11671

Смирнова Яна Владимировна

Ведущий эксперт

Квалификационный аттестат по направлению деятельности  
2.1.3. Конструктивные решения  
№ МС-Э-47-2-9516

Хапалкин Артем Андреевич

