



Общество с ограниченной ответственностью  
КРАСНОДАРСКАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Юридический адрес: РФ, Краснодарский край, 350000 г. Краснодар, ул. Базовская дамба, д. 8.  
ОГРН 11132310006179, КПП 231001001, ИНН 2310170415

Фактический адрес: РФ, Краснодарский край, 350020 г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 48.

www.knextpert.ru e-mail: knextpert@mail.ru моб. +7(918)266-88-55

Свидетельство об аккредитации №РОСС RU.0001.610119 от 07.06.2013 г.

Свидетельство об аккредитации №РОСС RU.0001.610397 от 20.06.2014 г.

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор

  
Р.Ю. Дубинин  
«02» февраля 2018 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**

№ 

2	3	-	2	-	1	-	2	-	0	0	2	4	-	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*Объект капитального строительства*  
**Жилой квартал «Красная площадь»,  
расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар.  
Литер 3.  
Корректировка 1**

*Адрес объекта*  
г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина

*Объект экспертизы*  
**Проектная документация**

## 1. Общие положения

### а) Основания для проведения экспертизы

Письмо заявителя – ООО «Ромекс Девелопмент» от 24.01.2018 г. № 1/01.  
Договор от 24.01.2018 г. № 20/18.

### б) Сведения об объекте экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации

Объект экспертизы - проектная документация.

Выполнена корректировка проектной документации по объекту «Жилой квартал «Красная площадь», расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар. Литер 3», рассмотренной ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 10.10.2017 г. № 23-2-1-2-0152-17).

Корректировкой проекта предусмотрено:

- изменение технико-экономических показателей «Жилая площадь квартир»;

- замена обозначения квартир:

«С» (студия) – заменена на «1» (1-комнатная квартира) с выделением кухонной зоны;

«1С» (1 комнатная студия) – заменена на «1» (1-комнатная квартира);

«2С» (2-комнатная студия) – заменена на «2» (2-комнатная квартира);

«3С» (3-комнатная студия) – заменена на «3» (3-комнатная квартира).

### в) Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства

г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина.

Наименование	Единица измерения	Показатель
Вид строительства	-	новое
Площадь отведенного участка	м <sup>2</sup>	163673,0
<i>Жилой дом Литер 3 (4 этап строительства)</i>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	855,32
Этажность БС-1 / БС-2	этаж	13 / 10
Количество этажей БС-1 / БС-2	этаж	14 / 11
Количество подземных этажей БС-1 / БС-2	этаж	1 / 1
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	7199,58
Строительный объем,	м <sup>3</sup>	27664,0
в том числе:		
- ниже отм.0.000	м <sup>3</sup>	1967,76
- выше отм.0.000	м <sup>3</sup>	25696,24
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	2443,83
Площадь квартир (без учета летних помещений)	м <sup>2</sup>	4956,30
Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	5144,36
Количество квартир / Общая площадь квартир,	штук / м <sup>2</sup>	105 / 5144,37
в том числе:		

- 1-комнатных	штук / м <sup>2</sup>	54 / 1785,46
- 2-комнатных	штук / м <sup>2</sup>	20 / 1131,76
- 3-комнатных	штук / м <sup>2</sup>	31 / 2227,15

**г) Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства**

Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.

**д) Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания**

**Генпроектировщик**

ООО «АТЭК».

350063, г. Краснодар, ул. Коммунаров, д. 31, корп. 1.

Директор Галкин С.Г.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, от 14.05.2012 г. № П-039-Н0192-14052012, выданное СРО Некоммерческое партнерство «Гильдия проектных организаций Южного округа», СРО-П-039-30102009 (г. Ростов-на-Дону).

**Организация, выполнившая инженерные изыскания**

Не требуется.

**е) Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике**

Заявитель экспертизы – ООО «Ромекс Девелопмент».

350059, г. Краснодар, ул. Новороссийская, д. 41.

Технический заказчик - ООО «Ромекс Девелопмент».

350059, г. Краснодар, ул. Новороссийская, д. 41.

Застройщик – ООО «Ромекс Девелопмент».

350059, г. Краснодар, ул. Новороссийская, д. 41.

**ж) Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика**

Не требуются.

**з) Реквизиты заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы**

Отсутствуют.

**и) Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства**

Источник финансирования – собственные средства ООО «Ромекс Девелопмент».

**к) Иные представленные по усмотрению заявителя сведения, необходимые для идентификации объекта капитального строительства, исполнителей работ по подготовке документации, заявителя, застройщика, технического заказчика**

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.03.2017 г. № 23-2-1-1-0040-17 (результаты инженерных изысканий).

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 10.10.2017 г. № 23-2-1-2-0152-17 (проектная документация).

## **2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации**

### **2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий**

Рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.03.2017 г. № 23-2-1-1-0040-17).

### **2.2. Основания для разработки проектной документации**

**а) Сведения о задании застройщика или технического заказчика на разработку проектной документации**

1. Задание на корректировку б/д б/н.

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

1. Градостроительный план от 28.09.2017 г. № RU 23306000-00000000007815 земельного участка площадью 3236 м<sup>2</sup> с КН 23:43:0118001:4059 (план подготовлен и.о. зам. начальника отдела муниципальных услуг департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар Вечера А.В.).

2. Договор аренды от 25.07.2017 г. № 0000005137 земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения площадью 3236 м<sup>2</sup> с КН 23:43:0118001:4059, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. А.Покрышкина, между департаментом имущественных отношений Краснодарского края и ООО «Ромекс-Кубань».

3. Выписка от 06.06.2017 г. № 23/238/002/2017-5180 из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости - земельный участок площадью 3236±20 м<sup>2</sup> с КН 23:43:0118001:4059 (лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – ООО «Ромекс-Кубань»).

4. Приказ департамента имущественных отношений от 21.07.2017 г. № 1505 «О заключении с ООО «Ромекс-Кубань» договоров аренды на земельные участки из земель населенных пунктов с КН 23:43:0118001:3230, 23:43:0118001:4058, 23:43:0118001:4059, 23:43:0118001:4060, 23:43:0118001:4061, 23:43:0118001:4062, 23:43:0118001:4063, 23:43:0118001:4064, 23:43:0118001:4065, расположенные в городе Краснодаре».

5. Приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края от 27.04.2016 г. №557 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого из земельного участка с КН 23:43:0118001:2946».

6. Кадастровый паспорт от 05.07.2016 г. №2343/12/16-849283 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118001:2946, площадью 54626 м<sup>2</sup>.

7. Договор аренды от 27.07.2016 г. № 0000004197 земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения площадью 54626 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:43:0118001:2946, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Александра Покрышкина, между департаментом имущественных отношений Краснодарского края и ООО «Бизнес-Город».

8. Договор субаренды от 10.01.2017 г. № 01-ДА-2942-17 земельного участка площадью 54626 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:43:0118001:2946 между ООО «Бизнес-Город» и ООО «Ромекс-Кубань».

9. Выписка от 03.10.2016 г. № 23/238/002/2016-6290 из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (земельный участок с кадастровым номером

23:43:0118001:2946) и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав.

10. Решение единственного участника ООО «Стройзаказчик» от 28.03.2017 г. № 10 об изменении наименования организации ООО «Стройзаказчик» на ООО «Ромекс Девелопмент».

### 3. Описание рассмотренной документации (материалов)

#### 3.1. Описание результатов инженерных изысканий

Рассмотрено ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.03.2017 г. № 23-2-1-1-0040-17).

#### 3.2. Описание технической части проектной документации

##### а) Перечень рассмотренных разделов проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	16/005-3-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка. Литер 3.	ООО «АТЭК»
1.1	16/005-3-КПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка. Корректирующая пояснительная записка. Литер 3.	ООО «АТЭК»
3.2	16/005-3-АР	Раздел 3. Архитектурные решения. Литер 3.	ООО «АТЭК»

##### б) Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов

###### Пояснительная записка

В разделе представлены информация о решении застройщика о корректировке проектной документации; об исходных данных и условиях для подготовки проектной документации; сведения о функциональном назначении объекта; описание внесенных изменений; приведены технико-экономические показатели объекта капитального строительства.

Представлено заверение проектной организации в том, что проектная документация разработана в соответствии с техническими заданиями на проектирование и соответствует действующим инструкциям, ГОСТам и нормам, правилам и обеспечивает безопасную эксплуатацию здания при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий по охране труда, техники безопасности и взрывопожаробезопасности.

К пояснительной записке приложены копии документов, являющихся исходными данными и условиями для подготовки проектной документации на объект капитального строительства, оформленные в установленном порядке.

###### Характеристика участка строительства

Земельные участки под строительство жилой застройки расположены в северной части города Краснодара по ул. Конгрессная в Прикубанском внутригородском округе.

Кадастровые номера участков – 23:43:0118001:4064 и 23:43:0118001:4063.

Разрешенное использование земельных участков – зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2) и общественно-деловые зоны местного значения (ОД.2).

С северной, западной и восточной сторон на сегодняшний день никаких строений нет, это свободные от насаждений и коммуникаций участки, предназначенные под последующие

очереди строительства, что определено ранее разработанным проектом планировки территории.

На участке наземные и подземные коммуникации отсутствуют, ценных зеленых насаждений нет. Рельеф участка равнинный, спокойный. Опасных геологических процессов и паводковых вод на территории не наблюдается.

### Архитектурные решения

*Литер 3 (4 этап строительства)*

Многоэтажный жилой дом Литер 3, расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодаре, разноэтажный двухсекционный и предназначен для размещения квартир.

Секция БС-2 - 10-этажная (в том числе чердак) в компоновочных осях 3-4, в плане прямоугольной формы с размерами в осях – 24,90х13,80 м.

Секция БС-1 – 13-этажная (в том числе чердак) в компоновочных осях 1-2, в плане прямоугольной формы с размерами в осях 29,50х13,80 м.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке 31,50 м.

Корректировкой проектной документации предусмотрено:

- замена обозначения квартир:
  - «С» (студия) – заменена на «1» (1-комнатная квартира) с выделением кухонной зоны;
  - «1С» (1-комнатная студия) – заменена на «1» (1-комнатная квартира);
  - «2С» (2-комнатная студия) – заменена на «2» (2-комнатная квартира);
  - «3С» (3-комнатная студия) – заменена на «3» (3-комнатная квартира);
- изменение технико-экономических показателей по объекту капитального строительства, жилому дому Литер 3, в части жилой площади квартир.

Остальные проектные решения изменений не претерпели и были рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 10.10.2017 г. № 23-2-1-2-0152-17).

Разделы проектной документации:

*Схема планировочной организации земельного участка;  
Архитектурные решения (за исключением проектных решений, рассмотренных в ходе настоящей экспертизы);*

*Конструктивные и объемно-планировочные решения;  
Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:*

- Система электроснабжения;
- Система водоснабжения и водоотведения;
- Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети;
- Сети связи;
- Технологические решения;

*Проект организации строительства;  
Перечень мероприятий по охране окружающей среды;  
Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;  
Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов;  
Мероприятия по обеспечению требований безопасной эксплуатации зданий и сооружений;*

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

рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 10.10.2017 г. № 23-2-1-2-0152-17).

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

**Раздел 1. Пояснительная записка и общие вопросы**

Раздел разработан без существенных недостатков, дополнения и изменения в раздел не вносились.

**Раздел 3. Архитектурные решения**

Раздел разработан без существенных недостатков, дополнения и изменения в раздел не вносились.

## **4. Выводы по результатам рассмотрения**

### **4.1. Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий**

Инженерные условия территории строительства рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.03.2017 г. № 23-2-1-1-0040-17).

### **4.2. Выводы в отношении технической части проектной документации**

Проектная документация по объекту «Жилой квартал «Красная площадь», расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар. Литер 3. Корректировка 1» соответствует требованиям нормативной технической документации и результатам инженерных изысканий.

### **4.3. Общие выводы**

Проектная документация по объекту «Жилой квартал «Красная площадь», расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар. Литер 3. Корректировка 1» соответствует требованиям нормативной технической документации и результатам инженерных изысканий.

Фамилия, имя, отчество эксперта	Должность	Направление деятельности эксперта, указанного в квалификационном аттестате	Разделы (подразделы) проектной документации или результатов инженерных изысканий, в отношении которых экспертом была осуществлена подготовка заключения экспертизы (пост. Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87)	Подпись
Казакова Татьяна Викторовна	главный специалист по экспертизе архитектурных и объемно-планировочных решений	МС-Э-63-5-10028 5 МС-Э-45-2-3519 2.1.2	раздел 2 разделы 3, 10	
Рудь Олег Сергеевич	начальник архитектурно-строительного отдела	МС-Э-59-2-3901 2.1.2	разделы 3, 10; подраздел 5ж	



# Федеральная служба по аккредитации

0000174

## СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) государственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ **РОСС RU.0001.610119**

(номер свидетельства об аккредитации)

№ **0000174**

(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что

**Общество с ограниченной ответственностью**

(полное и (в случае, если имеется)

**«Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» (ООО «КМНЭ»)**

сохраняющее наименование и ОГРН юридического лица)

**ОГРН 1132310006179**

место нахождения

**350000, г. Краснодар, ул. Базовская Дамба, д. 8**

(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы

**проектной документации**

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

**СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ 07 июня 2013 г. по 07 июня 2018 г.**

Руководитель (заместитель руководителя) органа по аккредитации

  
(подпись)

**С.В. Миггин**

(Ф.И.О.)