

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ПРЕМЬЕР-ЭКСПЕРТ КМВ»**

357532, Россия, г. Пятигорск, ул. 295 Стрелковой дивизии 15, оф.25л, тел. +7(905) 493-83-07  
[premier-exp.kmv@yandex.ru](mailto:premier-exp.kmv@yandex.ru) [www.pe-kmv.ru](http://www.pe-kmv.ru)

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор

ООО «Премьер-эксперт КМВ»



Л.А. Рожковская

27 апреля 2018г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ (ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ)  
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ**

N 2 6 — 2 — 1 — 2 — 0 0 0 4 — 1 8

**Объект капитального строительства**

«Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Заполярная, 39 в  
г. Краснодаре. Корректировка»  
Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Заполярная, 39.

**Объект экспертизы**

Проектная документация  
(разделы проектной документации в части внесенных изменений)

## 1 Общие положения

### 1.1 Основания для проведения негосударственной экспертизы

- Заявление о проведении негосударственной экспертизы проектной документации от 15.03.2018г. (Приложение №1 к договору № 004-03/2018 от 15.03.2018г.);

- Договор на проведение негосударственной экспертизы проектной документации № 004-03/2018 от 15.03.2018г.

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

Объектом негосударственной экспертизы является проектная документация по объекту капитального строительства «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Заполярная, 39 в г. Краснодаре. Корректировка». Корректировка проектной документации выполнена для Литер 7, 10 раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»; Литер 1-10 раздел 5. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений». Подраздел 5.4. «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» (расчет), в части внесенных изменений.

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

Объект: «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Заполярная, 39 в г. Краснодаре. Корректировка»

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Заполярная, 39.

Земельный участок, на котором располагается проектируемый объект капитального строительства общей площадью 80693,0м<sup>2</sup>, кадастровый номер земельного участка 23:43:0126040:944.

#### Технико-экономические показатели объекта

Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	2	3
Площадь участка	га	8,0693
<b>I этап строительства:</b>		
<b>Литер 1 (БС 3.5-3.8)</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2 414,42
Количество блок-секций	шт.	4
Этажность	шт.	21
Количество этажей	шт.	22
В т.ч. цокольный этаж	шт.	1
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	41 059,88
Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	28 711,36

Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	30 252,94
Площадь балконов и лоджий	м <sup>2</sup>	1 541,58
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	18 498,36
Количество квартир	шт.	836
однокомнатных	шт.	332
двухкомнатных	шт.	168
Студий свободной планировки (смарт)	шт.	336
Площадь офисных помещений		
расчетная	м <sup>2</sup>	1 940,0
полезная	м <sup>2</sup>	1 443,58
Строительный объем здания		146 247,44
в т.ч. ниже отм. ±0,000	м <sup>3</sup>	6 679,64
выше отм. ±0,000		139 567,80
Сейсмичность площадки	балл	7
Продолжительность строительства	мес	42
<b>II этап строительства:</b>		
<b>Литер 6 (БС2.1)</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	547,99
Количество блок-секций	шт.	1
Этажность	шт.	16
Количество этажей	шт.	17
В т.ч. цокольный этаж	шт.	1
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	7 855,36
Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	5 223,64
Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	5 396,76
Площадь балконов и лоджий	м <sup>2</sup>	173,12
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	3 261,18
Количество квартир	шт.	160
однокомнатных	шт.	64
двухкомнатных	шт.	32
Студий свободной планировки (смарт)	шт.	64
Площадь офисных помещений		
расчетная	м <sup>2</sup>	382,43
полезная	м <sup>2</sup>	311,07
Строительный объем здания		26 942,09
в т.ч. ниже отм. ±0,000	м <sup>3</sup>	1 915,90
выше отм. ±0,000		25 026,19
Сейсмичность площадки	балл	7
Продолжительность строительства	мес.	24
<b>III этап строительства:</b>		
<b>Литер 4 (БС2.5-2.6)</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1 318,05
Количество блок-секций	шт.	2
Этажность	шт.	16
Количество этажей	шт.	17
В т.ч. цокольный этаж	шт.	1
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	20529,94
Общая площадь квартир (без учета лоджий	м <sup>2</sup>	12 564,64

и балконов)		
Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	13 135,59
Площадь балконов и лоджий	м <sup>2</sup>	570,95
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	7 089,51
Количество квартир	шт.	318
однокомнатных	шт.	253
двухкомнатных	шт.	64
Студий свободной планировки (смарт)	шт.	1
Площадь офисных помещений		
расчетная	м <sup>2</sup>	1 075,30
полезная	м <sup>2</sup>	811,35
Строительный объем здания		62 180,70
в т.ч. ниже отм. ±0,000	м <sup>3</sup>	3 669,04
выше отм. ±0,000		58 511,66
Сейсмичность площадки	балл	7
Продолжительность строительства	мес	36
<b>IV этап строительства:</b>		
<b>Литер 5 (БС2.7-2.8)</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1318,05
Количество блок-секций	шт.	2
Этажность	шт.	16
Количество этажей	шт.	17
В т.ч. цокольный этаж	шт.	1
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	20529,94
Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	12 564,64
Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	13 135,59
Площадь балконов и лоджий	м <sup>2</sup>	570,95
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	7 089,51
Количество квартир	шт.	318
однокомнатных	шт.	253
двухкомнатных	шт.	64
Студий свободной планировки (смарт)	шт.	1
Площадь офисных помещений		
расчетная	м <sup>2</sup>	1 075,30
полезная	м <sup>2</sup>	811,35
Строительный объем здания		62 180,70
в т.ч. ниже отм. ±0,000	м <sup>3</sup>	3 699,04
выше отм. ±0,000		58 511,66
Сейсмичность площадки	балл	7
Продолжительность строительства	мес	36
<b>V этап строительства:</b>		
<b>Литер 7 (БС2.2-2.4)</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1 643,97
Количество блок-секций	шт.	3
Этажность	шт.	16
Количество этажей	шт.	17
В т.ч. цокольный этаж	шт.	1
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	23 566,08

Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	15 663,80
Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	16 182,25
Площадь балконов и лоджий	м <sup>2</sup>	518,45
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	9 776,42
Количество квартир	шт.	480
однокомнатных	шт.	192
двухкомнатных	шт.	96
Студий свободной планировки (смарт)	шт.	192
Площадь офисных помещений		
расчетная	м <sup>2</sup>	1 223,25
полезная	м <sup>2</sup>	1 009,17
Строительный объем здания		80 826,27
в т.ч. ниже отм. +0,000	м <sup>3</sup>	5 747,70
выше отм. +0,000		75 078,57
Сейсмичность площадки	балл	7
Продолжительность строительства	мес	38
<b>VI этап строительства:</b>		
<b>Литер 3 (БС3.1-3.2)</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1 207,21
Количество блок-секций	шт.	2
Этажность	шт.	21
Количество этажей	шт.	22
В т.ч. цокольный этаж	шт.	1
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	20 529,94
Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	14 355,68
Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	15 126,47
Площадь балконов и лоджий	м <sup>2</sup>	770,79
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	9 249,18
Количество квартир	шт.	418
однокомнатных	шт.	166
двухкомнатных	шт.	84
Студий свободной планировки (смарт)	шт.	168
Площадь офисных помещений		
расчетная	м <sup>2</sup>	970,0
полезная	м <sup>2</sup>	721,79
Строительный объем здания		73 123,72
в т.ч. ниже отм. +0,000	м <sup>3</sup>	3 339,82
выше отм. +0,000		69 783,90
Сейсмичность площадки	балл	7
Продолжительность строительства	мес	38
<b>VII этап строительства:</b>		
<b>Литер 2 (БС3.3-3.4)</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1 207,21
Количество блок-секций	шт.	2
Этажность	шт.	21
Количество этажей	шт.	22
В т.ч. цокольный этаж	шт.	1

Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	20 529,94
Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	14 355,68
Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	15 126,47
Площадь балконов и лоджий	м <sup>2</sup>	770,79
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	9 249,18
Количество квартир	шт.	418
однокомнатных	шт.	166
двухкомнатных	шт.	84
Студий свободной планировки (смарт)	шт.	168
Площадь офисных помещений		
расчетная	м <sup>2</sup>	970,0
полезная	м <sup>2</sup>	721,79
Строительный объем здания		73 123,72
в т.ч. ниже отм. +0,000	м <sup>3</sup>	3 339,82
выше отм. +0,000		69 783,90
Сейсмичность площадки	балл	7
Продолжительность строительства	мес	38
<b>VIII этап строительства:</b>		
<b>Литер 8 (БС1.5-1.6)</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1 318,05
Количество блок-секций	шт.	2
Этажность	шт.	21
Количество этажей	шт.	22
В т.ч. цокольный этаж	шт.	1
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	22 985,69
Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	16 516,24
Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	17 266,99
Площадь балконов и лоджий	м <sup>2</sup>	750,75
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	9 323,91
Количество квартир	шт.	418
однокомнатных	шт.	333
двухкомнатных	шт.	84
Студий свободной планировки (смарт)	шт.	1
Площадь офисных помещений		
расчетная	м <sup>2</sup>	1 075,30
полезная	м <sup>2</sup>	811,35
Строительный объем здания		80 366,56
в т.ч. ниже отм. +0,000	м <sup>3</sup>	3 669,04
выше отм. +0,000		76 697,52
Сейсмичность площадки	балл	7
Продолжительность строительства	мес	38
<b>IX этап строительства:</b>		
<b>Литер 9 (БС1.7-1.8)</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1 318,05
Количество блок-секций	шт.	2
Этажность	шт.	21
Количество этажей	шт.	22

В т.ч. цокольный этаж	шт.	1
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	22 985,69
Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	16 516,24
Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	17 266,99
Площадь балконов и лоджий	м <sup>2</sup>	750,75
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	9 323,91
Количество квартир	шт.	418
однокомнатных	шт.	333
двухкомнатных	шт.	84
Студий свободной планировки (смарт)	шт.	1
Площадь офисных помещений		
расчетная	м <sup>2</sup>	1 075,30
полезная	м <sup>2</sup>	811,35
Строительный объем здания		80 366,56
в т.ч. ниже отм. +0,000	м <sup>3</sup>	3 669,04
выше отм. +0,000		76 697,52
Сейсмичность площадки	балл	7
Продолжительность строительства	мес.	38
<b>Х этап строительства:</b>		
<b>Литер 10 (БС1.1-1.4)</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2 636,10
Количество блок-секций	шт.	4
Этажность	шт.	21
Количество этажей	шт.	22
В т.ч. цокольный этаж	шт.	1
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	45 971,38
Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	33 032,48
Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов)	м <sup>2</sup>	34 533,98
Площадь балконов и лоджий	м <sup>2</sup>	1 501,50
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	18 647,82
Количество квартир	шт.	836
однокомнатных	шт.	666
двухкомнатных	шт.	168
Студий свободной планировки (смарт)	шт.	2
Площадь офисных помещений		
расчетная	м <sup>2</sup>	2 150,60
полезная	м <sup>2</sup>	1 622,70
Строительный объем здания		160 733,12
в т.ч. ниже отм. +0,000	м <sup>3</sup>	7 338,08
выше отм. +0,000		153 395,04
Сейсмичность площадки	балл	7
Продолжительность строительства	мес	42
<b>XI этап строительства:</b>		
<b>Литер 11 (Паркинг)</b>		
Площадь застройки		5 903,0
Этажность	шт.	5

Цокольный этаж	шт.	1
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	53 127,0
Количество машино/мест	шт.	3 200,0
Строительный объем здания в т.ч. ниже отм.+0,000	м <sup>2</sup>	15 938,1 1 593,81
Сейсмичность площадки	балл	7
Продолжительность строительства	мес	32

#### 1.4 Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства

Функциональное назначение объекта «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Заполярная, 39 в г. Краснодаре. Корректировка» - здания жилые многоквартирные со встроенными помещениями общественного назначения.

#### 1.5 Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации

ООО «СтройПроект», 350075, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Стасова, дом №174/1.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации №2 от 26 марта 2018г. Саморегулируемая организация: АС «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект». СРО-П-174-01102012. Регистрационный номер в реестре членов: 011014/306 от 01.10.2014г.

#### 1.6 Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Заказчик – ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»

Юридический адрес: 350072, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 40-лет Победы, 34, офис 407.

Фактический адрес: 350072, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 40-лет Победы, 34, офис 407

Почтовый адрес: 350072, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Московская, д. 80 а/я 402

#### 1.7 Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика (если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком)

Не требуется.

#### 1.8 Реквизиты (номер, дата выдачи) заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы

Не требуется.

### 1.9 Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства

Справка об источниках финансирования от 15.03.2018г. (Приложение №2 к договору № 004-03/2018 от 15.03.2018г.).

### 1.10 Иные представленные по усмотрению заявителя сведения, необходимые для идентификации объекта капитального строительства, исполнителей работ по подготовке документации, заявителя, застройщика, технического заказчика.

- Устав ООО «КубаньГрадИнвестСтрой». Утвержден протоколом собрания от 15 октября 2012г.;

- Приказ от 27 июня 2017г. №33-Л. О назначении на должность Директора ООО «КубаньГрадИнвестСтрой» Зубреву Анастасию Федоровну;

- Свидетельство от 31.10.2012г. серия 23 №008558874. О государственной регистрации юридического лица. ООО «КубаньГрадИнвестСтрой» ОГРН 1122311012361;

- Свидетельство от 31.10.2012г. серия 23 №008496656. О постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту её нахождения. ООО «КубаньГрадИнвестСтрой» ИНН/КПП 2311150637/231101001;

- Свидетельство от 12.01.2015г. серия 23-АН №208275. О государственной регистрации права. Документы-основания: Договор купли-продажи от 25.12.2014г. Субъект права: ООО «КубаньГрадИнвестСтрой». Вид права: собственность. Объект права: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Для многоэтажного и среднеэтажного строительства. Площадь: 80693м<sup>2</sup>. Адрес: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Заполярная, 39. Кадастровый номер: 23:43:0126040:944;

- Разрешение на строительство от 23.12.2014г. №RU 23306000-3814-р. Выдано Департаментом Архитектуры и Градостроительства Администрации Муниципального Образования город Краснодар;

- Приказ от 20.01.2015г. №2 Департамента Архитектуры и Градостроительства Администрации Муниципального Образования город Краснодар. О внесении изменения в разрешение на строительство от 23.12.2014г. № RU 23306000-3814-р.;

- Приказ от 05.03.2015г. №63 Департамента Архитектуры и Градостроительства Администрации Муниципального Образования город Краснодар. О внесении изменения в разрешение на строительство от 23.12.2014г. № RU 23306000-3814-р.;

- Приказ от 23.05.2016г. №162 Департамента Архитектуры и Градостроительства Администрации Муниципального Образования город Краснодар. О внесении изменения в разрешение на строительство от 23.12.2014г. № RU 23306000-3814-р.;

- Приложение №1 к Разрешению на строительство от 23.12.2014г. №RU 23306000-3814-р. Продление настоящего разрешения до 23.06.2021г.;

- Корректирующая записка №б/н. в составе пояснительной записки Описание изменений, внесенных в раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка» для Литер 7 и Литер 10, раздел 5. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений». Подраздел 5.4. «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» (расчет)» для Литер 1-10, стадии «П» (Проектная документация), подготовлена ГИПом ООО «СтройПроект» Гаспарьян А.В.

## **2. Основание для разработки проектной документации**

### **2.1 Сведения о задании застройщика или заказчика на разработку проектной документации (если проектная документация разрабатывалась на основании договора)**

- Задание на проектирование от 12.03.2018г. (Приложение к Договору №1), утвержденное Заказчиком проектной документации ООО «КубаньГрадИнвестСтрой».

- Вид строительства – новое строительство.
- Стадия проектирования – проектная документация.
- Особые условия – сейсмичность 7 баллов.
- Источник финансирования – собственные средства застройщика.

### **2.2 Сведения о документации по планировке территории (градостроительный план земельного участка, проект планировки территории, проект межевания территории), о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

- Постановление от 20.11.2014г. №8484. Администрации муниципального образования город Краснодар. Об утверждении градостроительного плана земельного участка по ул. Заполярной, 39 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

- Градостроительный план земельного участка № RU23306000 - 00000000004326, кадастровый номер земельного участка 23:43:0126040:944. Площадь земельного участка 80693,0м<sup>2</sup>. Адрес земельного участка: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Заполярная, 39.

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

Не требуется.

## **2.4 Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования**

- Положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий от 17.12.2014г., рег. №1-1-1-0266-14 выданное АНО «Институт экспертизы».
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без смет от 22.12.2014г., рег. №2-1-1-0077-14 выданное ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА» г. Москва;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы разделы проектной документации в части внесенных изменений от 12.05.2015г., рег. №6-1-1-0083-15 выданное АНО «Институт экспертизы» г. Киров;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы разделы проектной документации в части внесенных изменений от 25.03.2016г., рег. №26-2-1-2-0009-16 выданное ООО «Премьер-эксперт КМВ» г. Пятигорск;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы разделы проектной документации в части внесенных изменений от 24.07.2017г., рег. №26-2-1-2-0017-17 выданное ООО «Премьер-эксперт КМВ» г. Пятигорск;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы разделы проектной документации в части внесенных изменений от 29.09.2017г., рег. №26-2-1-2-0029-17 выданное ООО «Премьер-эксперт КМВ» г. Пятигорск.

## **3 Описание технической части проектной документации**

### **3.1 Перечень рассмотренных разделов проектной документации**

В процессе проведения негосударственной экспертизы рассмотрены разделы проектной документации в части внесенных изменений по объекту «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Заполярная, 39 в г. Краснодаре. Корректировка». Корректировка проектной документации выполнена для Литер 7, 10 раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»; Литер 1-10 раздел 5. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений». Подраздел 5.4. «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» (расчет), в части внесенных изменений. Представленные по составу согласно «Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденному постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87:

*Перечень рассмотренных разделов:*

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.

Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (расчет).

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

#### *3.2.1. Схема планировочной организации земельного участка*

Настоящий проект (корректировка) выполнен на основании задания на проектирование, выданного заказчиком. При проведении экспертизы оценке подлежала часть проектной документации, в которую были внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией, в отношении которых была ранее проведена негосударственная экспертиза.

Участок проектирования расположен в селитебной зоне г. Краснодара ул. Заполярная, 39 на незастроенной территории. Площадка, на которой планируется строительство жилого комплекса, незначительно подвержена действию антропогенной нагрузки. Площадь участка 80693,0м<sup>2</sup>.

Строительство комплекса предусмотрено вести поэтапно:

- 1 этап строительства - Литер 1 (БС3.5-3.8);
- 2 этап строительства – Литер 6 (БС 2.1);
- 3 этап строительства – Литер 4 (БС2.5-2.6);
- 4 этап строительства – Литер 5 (БС2.7-2.8);
- 5 этап строительства – Литер 7 (БС2.2-2.4);
- 6 этап строительства – Литер 3 (БС3.1-3.2);
- 7 этап строительства – Литер 2 (БС3.3-3.4);
- 8 этап строительства – Литер 8 (БС1.5-1.6);
- 9 этап строительства – Литер 9 (БС 1.7-1.8);
- 10 этап строительства - Литер 10 (БС1.1-1.4);
- 11 этап строительства – Литер 11 (Паркинг)

Основные проектные решения описаны в положительном заключении негосударственной экспертизы проектной документации без сметы от 22.12.2014г., рег.№2-1-1-0077-14 выданном ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА».

Корректировка проектных решений в части изменения схемы блокировки блок-секций жилых домов проектируемого жилого комплекса и увеличения в следствии этого этапов строительства, а также корректировка свайного поля для Литер 1 описана в положительном заключении негосударственной экспертизы разделов проектной документации в части внесенных изменений от 12.05.2015г., рег.№6-1-1-0083-15 выданном АНО «Институт экспертизы».

Корректировка проектных решений в части изменения габаритных размеров секций входящих в состав Литеров 6 и 7 (БС 2.1-БС2.4), в связи с изменением конструктивных решений описана в положительном заключении негосударственной экспертизы разделов проектной документации в части внесенных изменений от 25.03.2016г. рег.№26-2-1-2-0009-16, выданном ООО «Премьер-эксперт КМВ».

Корректировка свайного поля и основания свайного поля фундамента по результатам испытаний для Литер 4 (БС2.5, БС 2.6), описана в положительном заключении негосударственной экспертизы разделов проектной документации в части внесенных изменений от 24.07.2017г. рег.№26-2-1-2-0017-17, выданном ООО «Премьер-эксперт КМВ».

Корректировка свайного поля и основания свайного поля фундамента по результатам испытаний для Литер 3 (БС3.1, БС 3.2), описана в положительном заключении негосударственной экспертизы разделов проектной документации в части внесенных изменений от 29.09.2017г. рег.№26-2-1-2-0029-17, выданном ООО «Премьер-эксперт КМВ».

Нынешняя корректировка предусматривает внесение следующих изменений в Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»:

- смещение Литера 7 и Литера 10 на 3,0м вглубь участка (в юго-восточном направлении), относительно их первоначального положения;
- изменение технико-экономических показателей земельного участка в связи со смещением Литера 7 и Литера 10 на 3,0м вглубь участка, относительно их первоначального положения.

Размеры элементов планировочной организации земельного участка (ширина проездов, разрывы между сооружениями и т. п.) приняты в соответствии с действующими нормами и правилами.

Расположение и ориентация зданий и сооружений на участке выполнены с соблюдением требований СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» к ориентации и инсоляции помещений. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

Жилой комплекс располагается на сложившейся территории с существующими транспортными коммуникациями. Въезд на участок осуществляется с улицы Заполярная.

Запроектированы подъезды и тротуары с возможностью заезда пожарных машин, которые обеспечивают нормальное транспортное обслуживание проектируемых объектов, в том числе мусороудаление и подъезд пожарных машин в соответствии с требованиями строительных норм и правил.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» п.8.1, п.8.6 и п.8.8., пожарный подъезд обеспечен с двух продольных сторон проектируемых зданий, ширина пожарного проезда составляет 6,0м, а отступ от здания составляет 8-10м.

Детские площадки, площадки для отдыха взрослых и спортивные находятся на расстоянии не менее 12 метров, а спортивные площадки и площадки для отдыха взрослых на расстоянии не менее 10 метров до окон жилых зданий.

Согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 п. 8.2.5 и СНиП 2.07.01-89\* раздел 2. хозяйственные площадки для сбора мусора находятся на расстоянии не менее 20 метров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100м.

Все расстояния соблюдены в соответствии с Федеральным законом 123 - ФЗ от 22 июля 2008 г. и СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и согласно градостроительному плану земельного участка.

Размещение открытых стоянок для постоянного хранения легковых автомобилей соответствует противопожарным требованиям (п. 6.11.2, СП 4.13130-2013, табл. 10, СП 42.13330.2011) – не менее 10,0м (при количестве не более 10машино/мест) не менее 15м (при количестве от 10 до 50машино/мест) от зданий проектируемой и существующей застройки, стоянки для временного хранения (гостевые) размещены на участке в соответствии с санитарно-гигиеническим требованиям (табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), согласно которым для жилой застройки разрывы от гостевых машино/мест не устанавливаются.

Другие изменения в раздел не вносились, остальные проектные решения приняты без корректировки и изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы проектной документации без сметы от 22.12.2014г., рег.№2-1-1-0077-14 выданном ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА», в положительном заключении негосударственной экспертизы разделов проектной документации в части внесенных изменений от 12.05.2015г., рег.№6-1-1-0083-15 выданном АНО «Институт экспертизы» и в положительном заключении негосударственной экспертизы разделов проектной документации в части внесенных изменений от 25.03.2016г. рег.№26-2-1-2-0009-16, выданном ООО «Премьер-эксперт КМВ».

Технико-экономические показатели земельного участка.

Наименование	Ед. изм.	Показатели	
		До корректировки	После корректировки
Площадь участка	м <sup>2</sup>	80693,0	80693,0
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	20832,10	20832,10
Площадь покрытий и тротуаров	м <sup>2</sup>	55259,49	53962,09
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	4601,41	5898,81

*3.2.2. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.*

Настоящий проект (корректировка) выполнен на основании задания на проектирование, выданного заказчиком. При проведении экспертизы оценке подлежала часть проектной документации, в которую были внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной

документацией, в отношении которых была ранее проведена негосударственная экспертиза.

Основные проектные решения описаны в положительном заключении негосударственной экспертизы проектной документации без сметы от 22.12.2014г., рег.№2-1-1-0077-14 выданном ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА».

Корректировка проектных решений в части изменения схемы блокировки блок-секций жилых домов проектируемого жилого комплекса и увеличения в следствии этого этапов строительства, а также корректировка свайного поля для Литер 1 описана в положительном заключении негосударственной экспертизы разделов проектной документации в части внесенных изменений от 12.05.2015г., рег.№6-1-1-0083-15 выданном АНО «Институт экспертизы».

Корректировка проектных решений в части изменения габаритных размеров секций входящих в состав Литеров 6 и 7 (БС 2.1-БС2.4), в связи с изменением конструктивных решений описана в положительном заключении негосударственной экспертизы разделов проектной документации в части внесенных изменений от 25.03.2016г. рег.№26-2-1-2-0009-16, выданном ООО «Премьер-эксперт КМВ».

Корректировка свайного поля и основания свайного поля фундамента по результатам испытаний для Литер 4 (БС2.5, БС 2.6), описана в положительном заключении негосударственной экспертизы разделов проектной документации в части внесенных изменений от 24.07.2017г. рег.№26-2-1-2-0017-17, выданном ООО «Премьер-эксперт КМВ».

Корректировка свайного поля и основания свайного поля фундамента по результатам испытаний для Литер 3 (БС3.1, БС 3.2), описана в положительном заключении негосударственной экспертизы разделов проектной документации в части внесенных изменений от 29.09.2017г. рег.№26-2-1-2-0029-17, выданном ООО «Премьер-эксперт КМВ».

Нынешняя корректировка предусматривает внесение следующих изменений в Подраздел 5.4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»:

- откорректирован расчет тепловых нагрузок комплекса жилых домов.

В текстовой части подраздела представлен расчет тепловых нагрузок, выполненный в соответствии с СП 124.13330.2012 «Тепловые сети».

По результатам данного расчета, тепловые нагрузки на объект составляют:

Наименование потребителя	Кол-во секций	Периоды года при $t_n$ , °С	Расход теплоты, Гкал/час			
			на отопление	на вентиляцию	на ГВС	общий
Литер 1 (БС 3.5-3.8)	(4)	-16	1.137	-	0.907	2.044
Литер 2 (БС 3.3-3.4)	(2)	-16	0.5609	-	0.525	1.0859

Литер 3 (БС 3.1-3.2)	(2)	-16	0.5609	-	0.525	1.0859
Литер 4 (БС 2.5-2.6)	(2)	-16	0.4933	-	0.473	0.9663
Литер 5 (БС 2.7-2.8)	(2)	-16	0.4933	-	0.473	0.9663
Литер 6 (БС 2.1)	(1)	-16	0.2175	-	0.334	0.5515
Литер 7 (БС 2.2-2.4)	(3)	-16	0.6525	-	0.560	1.2125
Литер 8 (БС 1.5-1.6)	(2)	-16	0.6364	-	0.584	1.2204
Литер 9 (БС 1.7-1.8)	(2)	-16	0.6364	-	0.584	1.2204
Литер 10 (БС 1.1-1.4)	(4)	-16	1.273	-	1.017	2.29
Итого						12.6432

Данные изменения, внесенные в подраздел, не затронули основные проектные решения, принятые ранее.

В связи с выполненным перерасчетом тепловых нагрузок и изменением показателей расчетных расходов теплоты, рекомендуется получить новые технические условия на теплоснабжение проектируемого комплекса многоэтажных жилых в ресурсоснабжающей организации.

Другие изменения в подраздел не вносились основные проектные решения приняты без изменений и описаны в положительном заключении негосударственной экспертизы проектной документации без сметы от 22.12.2014г., рег.№2-1-1-0077-14 выданном ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА» и в положительном заключении негосударственной экспертизы разделов проектной документации в части внесенных изменений от 12.05.2015г., рег.№6-1-1-0083-15 выданном АНО «Институт экспертизы».

### 3.3 Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы

*Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка».*

В раздел проекта внесены следующие изменения:

- в текстовую часть внесены изменения, технико-экономические показатели откорректированы;

- в графической части внесены изменения, откорректирован план организации рельефа, проектные горизонталы приведены в соответствии с внесенными изменениями в части местоположения зданий на участке;

- в графической части отражены размеры, определяющие ширину пожарных проездов (не менее 6,0м в соответствии с СП 4.13130.2013), определяющие расстояния от проектируемых жилых домов до проездов от выступающих частей здания (приняты 8-10м, в соответствии с ч.1. ст.6. №123-ФЗ п. 8.8 СП 4.13130.2013), определяющие расстояния от детских, спортивных площадок и площадок для отдыха до окон как проектируемых жилых домов, определяющие расстояния от жилых домов до стоянок для постоянного хранения автомобилей (данные расстояния приняты согласно Табл. 10 СП42.13330.2011, СП 4.13130.2013 п. 6.11.2).

*Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»:*

*Подраздел 5.4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети».*

В раздел проекта изменения и дополнения не вносились

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

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

4.1.1 Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87; по содержанию соответствует требованиям п. 12 указанного Положения, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, вошедших в перечень, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014г. №1521, заданию на проектирование.

4.1.2 Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87; по содержанию соответствует требованиям п.п. 15-22 указанного Положения, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, вошедших в перечень, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014г. №1521, заданию на проектирование.

### 5 Общие выводы

Проектная документация в части внесенных изменений на объект капитального строительства «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Заполярная, 39 в г. Краснодаре. Корректировка» соответствует требованиям действующих технических регламентов.

Ответственность за внесение во все экземпляры разделов проектной документации по объекту «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Заполярная, 39 в г. Краснодаре. Корректировка» изменений и дополнений по замечаниям, устраненным в процессе проведения настоящей негосударственной экспертизы, а также за достоверность предоставленных сведений возлагается на Главного инженера проекта и Заказчика.

Эксперты по объекту «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Заполярная, 39 в г. Краснодаре. Корректировка»:

Ведущий эксперт

2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства  
Аттестат № ГС-Э-72-2-2300

Пестич Мария Сергеевна



Эксперт

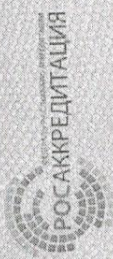
2.2. Теплогазоснабжение, водоснабжение, водоотведение, канализация, вентиляция и кондиционирование  
Аттестат № МС-Э-101-2-5005

Никитин Александр Павлович



Приложения:

1. Копия Свидетельства об аккредитации ООО «Премьер-эксперт КМВ» № RA.RU.610838, выдано Федеральной службой по аккредитации 17.09.2015 г. - на одном листе.
2. Копия свидетельства о членстве в «НОЭКС» рег. №26-0186-18 от 01.02.2018г. - на одном листе.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0000839

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ  
на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации  
и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.610838 (номер свидетельства об аккредитации) № 0000839 (учетный номер бланка)

Общество с ограниченной ответственностью "Премьер-эксперт КМВ"

(полное и в случае, если известно)  
(ООО "Премьер-эксперт КМВ")  
свидетельство намерения в ОГРН юридического лица

КОПИЯ  
ВЕРНА

OGRN 1142651015363

место нахождения 357532, г. Пятигорск, ул. 295 Стрелковой дивизии, д. 15, офис 205

*Директор Дирекции  
Премьер-эксперт КМВ  
Тимофеев А.А.*

проектной документации

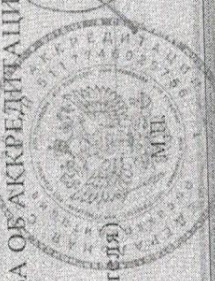
17.09.2018



(вид негосударственной экспертизы, в отношении которой выдано свидетельство об аккредитации)

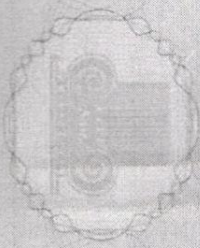
17 сентября 2015 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с



М.А. Якутова (Ф.И.О.)

Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации



Ассоциация  
«Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве»  
НОЭК

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Регистрационный № 26-0186-18

Общество с ограниченной ответственностью  
«Премьер-эксперт КМВ»

ОГРН 11422651015363

ИНН 2632812339

Является членом Ассоциации  
«Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве» (НОЭК).

Президент

Ш.М. Гордезиани

А-0186

01 февраля 2018 г.



КОПИЯ  
ВЕРНА

*Генеральный директор  
ООО Премьер-эксперт КМВ  
Григорьев С.А.*



ИП КОЛОН  
АМФЕВ



Прошито, пронумеровано, скреплено печатью  
Генеральный директор \_\_\_\_\_ лист № 16  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Премьер-эксперт КМВ»  
Рожковская Л.А.  
20 18 года