



Общество с ограниченной ответственностью
КРАСНОДАРСКАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Юридический адрес: РФ, Краснодарский край, 350000 г. Краснодар, ул. Базовская дамба, д. 8.
ОГРН 1132310006179, КПП 231001001, ИНН 2310170415

Фактический адрес: РФ, Краснодарский край, 350020 г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 48.
www.knexpert.ru e-mail: knexpert@mail.ru моб. +7(918)266-88-55

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611680 от 24.06.2019 г.

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611531 от 19.06.2018 г.

НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПОВТОРНОЙ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

6	1	-	2	-	1	-	2	-	0	2	5	4	8	5	-	2	0	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

Дубинин Роман Юрьевич

« 20 » мая 2021 г.



**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ПОВТОРНОЙ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

Вид объекта экспертизы

Проектная документация

Вид работ

Строительство

Наименование объекта повторной экспертизы

**Комплексная многоэтажная жилая застройка
по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону.**

**Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой Литер 12,
корпус 1, 2, 3 (12-й этап строительства).**

Корректировка 2

I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению повторной экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза»

ИНН 2310170415, ОГРН 1132310006179, КПП 231001001
Юридический адрес: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Базовская Дамба, д. 8
Фактический адрес: 350020, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 48
www.knextpert.ru e-mail: knextpert@mail.ru

1.2. Сведения о заявителе

Общество с ограниченной ответственностью «Кубаньпроект»

ИНН 2312155564, ОГРН 1082312011715, КПП 231001001
350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Базовская Дамба, д. 8, оф. 46
e-mail: porchelli@mail.ru

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

Заявление о проведении экспертизы - письмо ООО «Кубаньпроект» б/н и б/д
Договор на проведение негосударственной экспертизы от 18.05.2021 г. № 99/21.

1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Не требуются.

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения повторной экспертизы

- 1) Заявление о проведении экспертизы (п. 1.3);
- 2) Проектная документация на объект капитального строительства (п. 3.1.1);
- 3) Задание на проектирование (п. 2.7);
- 4) Документ, подтверждающий полномочия заявителя действовать от имени застройщика – доверенность ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» от 11.05.2021 г. выдана ООО «Кубаньпроект»;
- 5) Выписка из реестра членов СРО от 13.05.2021 г. № 13-05-21-120 о допуске ООО «Кубаньпроект» к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданная «Ассоциацией проектировщиков Южного округа» (г. Ростов-на-Дону, СРО-П-195-15092017), дата регистрации в реестре 27.04.2018 г. № 120;
- 6) Документ, подтверждающий передачу проектной документации застройщику - накладная от 14.05.2021 г. № 07-08/18.2-12;
- 7) Выписка из ЕГРН от 22.10.2018 г. № 61/001/850/2018-53983 о земельном участке площадью 16842±45,42 м² с кадастровым номером 61:44:0030402:2245, правообладатель на правах аренды - ООО «СУ-1 «ЮСИ-Дон»;
- 8) Письмо ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» от 02.12.2020 г. № 131-СЗ.1 об изменении наименования организации Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление-1 «ЮгСтройИнвест-Дон (ООО «СУ-1 ЮСИ-Дон») на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» (ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»);
- 9) Распоряжение департамента архитектуры и градостроительства г. Ростов-на-Дону от 01.11.2018 г. № 4595 «О присвоении объекту адресации адреса» - Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Берберовская, № 16;

10) Разрешение департамента архитектуры и градостроительства г. Ростов-на-Дону от 27.12.2018 г. № 61-310-940601-2018 на строительство объекта (срок действия до 27.12.2023 г.);

11) Разрешение департамента архитектуры и градостроительства г. Ростов-на-Дону от 02.04.2021 г. № 61-310-940602-2021 на строительство объекта (срок действия до 27.12.2025 г.).

1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения повторной экспертизы

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 14.11.2018 г. № 61-2-1-1-004724-2018 по объекту «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону» (результаты инженерных изысканий).

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 06.12.2018 г. № 61-2-1-2-006579-2018 по объекту «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой Литер 12, корпус 1, 2, 3 (12-й этап строительства)» (проектная документация).

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 16.03.2021 г. № 61-2-1-2-011598-2021 по объекту «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой Литер 12, корпус 1, 2, 3 (12-й этап строительства). Корректировка 1» (проектная документация).

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

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

2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес или местоположение

Наименование объекта - Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой Литер 12, корпус 1, 2, 3 (12-й этап строительства)

Почтовый (строительный) адрес объекта или местоположение - Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Берберовская, 16

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Жилые объекты для постоянного проживания – Многоэтажный многоквартирный жилой дом, Код ОКС по КОСФН – 19.7.1.5

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование	Показатель
Вид строительства	новое

Площадь застройки зданий, м ²	3185.6
Этажность, этаж	1; 19; 20; 22; 24
Общая площадь зданий, м ²	57152.0
Количество квартир, шт.	704
Общая площадь помещений общественного назначения, м ²	693.6
Количество парковочных мест в подземной автостоянке, м/мест	94
Строительный объем зданий, м ³	190735.2

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

Наименования объектов, находящихся в составе: Жилой дом Литер 12 корпус 1; Жилой дом Литер 12 корпус 2; Подземная автостоянка Литер 12 корпус 3

Почтовый (строительный) адрес или местоположение объектов, находящихся в составе: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Берберовская, 16

Функциональное назначение объектов, находящихся в составе:

- Жилой дом Литер 12 корпус 1 - Жилые объекты для постоянного проживания – Многоэтажный многоквартирный жилой дом, Код ОКС по КОСФН – 19.7.1.5;
- Жилой дом Литер 12 корпус 2 - Жилые объекты для постоянного проживания – Многоэтажный многоквартирный жилой дом, Код ОКС по КОСФН – 19.7.1.5;
- Подземная автостоянка Литер 12 корпус 3 – Автостоянки - Сооружение подземной автостоянки», Код ОКС по КОСФН – 20.1.2.3.

Технико-экономические показатели объектов, находящихся в составе:

Наименование	Показатель
<i>Жилой дом Литер 12 корпус 2</i>	
Площадь застройки здания, м ²	2118.9
Этажность, этаж	19-22
Количество этажей, шт.	20-23
Площадь здания, м ²	36887.0
Площадь жилой части здания, м ²	36801.4
Площадь квартир, м ²	24158.0
Жилая площадь квартир, м ²	12502.3
Общая площадь квартир, м ²	25329.5
Количество квартир, всего шт.	497
в том числе:	
- Количество однокомнатных квартир, шт.	258
- Количество двухкомнатных квартир, шт.	177
- Количество трехкомнатных квартир, шт.	62
Общая площадь жилых помещений, м ²	24158.0
в том числе:	

- Общая площадь однокомнатных квартир, м ²	9135.8
- Общая площадь двухкомнатных квартир, м ²	10025.9
- Общая площадь трехкомнатных квартир, м ²	4996.3
Строительный объем, м ³	122257.4
в том числе	
- Строительный объем ниже 0.000, м ³	5103.0
Площадь помещений общего имущества, м ²	8643.4
Общая площадь помещений общественного назначения, м ²	85.6
Полезная площадь помещений общественного назначения, м ²	81.3
Расчетная площадь помещений общественного назначения, м ²	81.3
Площадь помещений общественного назначения, м ²	81.3

Технико-экономические показатели **остальных** объектов (Жилой дом Литер 12 корпус 1 и Жилой дом Литер 12 корпус 3), находящихся в составе, рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «КМНЭ» от 16.03.2021 г. № 61-2-1-2-011598-2021) и изменений не претерпели.

2.3. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта)

Финансирование работ по строительству предполагается осуществлять без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием, юридических лиц, доля в уставном (складочном) капитале которых Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50%.

Источник финансирования - собственные средства застройщика - 100%

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» (ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»)

ИНН 6163148597, ОГРН 1166196086891, КПП 616301001

344072, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, д. 101/3, стр. 1, оф. 1

e-mail: usi161@mail.ru

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

Рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «КМНЭ» от 14.11.2018 г. № 61-2-1-1-004724-2018) и изменений не претерпели.

Ветровой район - III (карта Зг СП 20.13330.2011).

Инженерно-геологические условия - категория сложности инженерно-геологических условий площадки строительства III (СП 11-105-97, часть I, приложение Б).

Интенсивность сейсмических воздействий - сейсмичность района работ для объектов массового строительства - 6 баллов (карта ОСР-2015-А, СП 14.13330.2014 с изм. № 1).

Климатический район - III, подрайон - ШВ (СП 131.13330.2012).

Снеговой район - II (карта 1 СП 20.13330.2011).

Нормативная глубина промерзания грунтов - 0,84 м.

2.5. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших изменения в проектную документацию

Общество с ограниченной ответственностью «Кубаньпроект»

(шифр 07-08/18.2-12)

ИНН 2312155564, ОГРН 1082312011715, КПП 231001001

350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Базовская Дамба, д. 8, оф. 46

e-mail: porchelli@mail.ru

2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации повторного использования

Не использовалась.

2.7. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на разработку проектной документации

Задание на корректировку 2 проектной документации, выданное ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон», б/д (приложение № 1 к Дополнительному соглашению № 21 от 12.05.2021 к договору № 07-08/18 от 10.07.2018 г.

2.8. Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Градостроительный план от 08.10.2018 г. № RU 61310000-1995 земельного участка площадью 16842,0 м² с кадастровым номером 61:44:0030402:2245, подготовленный департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

2. Постановление администрации города Ростова-на-Дону от 31.08.2018 г. № 830 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Вересаева – ул. Берберовская – границы земельного участка с КН 61:44:0000000:1122 – границы существующих земельных участков».

2.9. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Рассмотрены ранее (положительные заключения негосударственной экспертизы ООО «КМНЭ» от 06.12.2018 г. № 61-2-1-2-006579-2018, от 16.03.2021 г. № 61-2-1-2-011598-2021) и изменений не претерпели.

2.10. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом

61:44:0030402:2245

2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации

Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» (ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»)

ИНН 6163148597, ОГРН 1166196086891, КПП 616301001

344072, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, д. 101/3, стр. 1, оф. 1

e-mail: usi161@mail.ru

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 повторной экспертизы

Номер п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
Раздел 1. Пояснительная записка.				
Том 1. Пояснительная записка. Исходные данные на проектирование.				
1	Раздел ПД №1 ПЗ 12	pdf	C0F48421	
2	Раздел ПД №1 ПЗ 12.pdf	sig	BA398E4B	
Раздел 3. Архитектурные решения.				
Том 3. Архитектурные решения. Жилой дом Литер 12, корпус 2.				
3	Раздел ПД №3 АР 12	pdf	61993385	
4	Раздел ПД №3 АР 12.pdf	sig	74F61994	

3.1.2. Описание изменений, внесенных в проектную документацию после проведения предыдущей экспертизы

Пояснительная записка

В разделе представлены информация о решении застройщика о корректировке проектной документации; об исходных данных и условиях для подготовки проектной документации на объект капитального строительства, измененные технико-экономические показатели жилого дома Литер 12 корпус 2.

Представлено заверение проектной организации в том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требованиями по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Архитектурные решения

Корректировкой проектной документации предусмотрены следующие изменения:

Литер 12 Корпус 2

- в БС-3 на первом этаже исключена двухкомнатная квартира в осях 1-5/Ж-П. На месте квартиры запроектировано встроенное помещение общественного назначения (офис). Помещение обеспечено обособленным выходом, отделено от жилой части здания противопожарными стенами 2 типа, противопожарными перегородками 1 типа, противопожарными перекрытиями 3 типа. В офисе предусмотрены помещение КУИ и универсальный санузел. Эвакуация из помещения непосредственно наружу;

- класс функциональной пожарной опасности встроенных помещений общественного назначения - Ф 4.3;

- изменены технико-экономические показатели объекта капитального строительства.

Остальные проектные решения по данному объекту рассмотрены ранее (положительные заключения негосударственной экспертизы ООО «КМНЭ» от 06.12.2018 г. № 61-2-1-2-006579-2018, от 16.03.2021 г. № 61-2-1-2-011598-2021) и остались без изменений.

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

Корректировка разделов проекта выполнена без существенных недостатков, дополнения и изменения в разделы и подразделы не вносились.

IV. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

4.1.1. Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации по данному объекту рассмотрены ранее (положительное заключение государственной экспертизы ООО «КМНЭ» от 14.11.2018 г. № 61-2-1-1-004724-2018).

4.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов

Проектная документация соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика на проектирование и требованиям технических регламентов.

5. Общие выводы

Повторная проектная документация по объекту «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой Литер 12, корпус 1, 2, 3 (12-й этап строительства). Корректировка 2» соответствует результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.

6. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение повторной экспертизы

Фамилия, имя, отчество эксперта	Номер квалификационного аттестата, номер и наименование направления деятельности эксперта, указанного в квалификационном аттестате	Дата выдачи и окончания срока действия квалификационного аттестата	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
Рудь Олег Сергеевич	МС-Э-59-2-3901 2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения	15.08.2014 - 15.08.2024	разделы 1, 3	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>Подписано ЭИП: Рудь Олег Сергеевич Серийный №: 0244009700fabc7ae45ea97c75710788d Срок действия: 21.07.2020-21.07.2021 Издатель: ООО "Сертум-Про" (ИНН 006673240328)</p></div>

0001493

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ



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

№ RA.RU.611531 (номер свидетельства об аккредитации) № 0001493 (учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Краснодарская межрегиональная
(полное и (в случае, если имеется)
негосударственная экспертиза» (ООО «КМНЭ») ОГРН 1132310006179
(сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

место нахождения 350000, Россия, Краснодарский край, город Краснодар, улица Базовская дамба, 8
аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

(или негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 19 июня 2018 г. по 19 июня 2023 г.

Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации А.Г. Литвак (Ф.И.О.)



Прошито и

прошумеровано

Р. Ю. Дубинин

лист(а, ов)

Р. Ю. Дубинин

