

## Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

23-2-1-2-072598-2023

Дата присвоения номера: 29.11.2023 16:11:46

Дата утверждения заключения экспертизы 29.11.2023



[Скачать заключение экспертизы](#)

---

### ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТОПЭКСПЕРТПРОЕКТ»

"УТВЕРЖДАЮ"  
Генеральный директор  
Шагунов Илья Сергеевич

### Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

#### Наименование объекта экспертизы:

Комплекс жилых зданий, расположенный по адресу: г. Анапа, пр. Межсанаторный, 20 Корректировка 2

#### Вид работ:

Строительство

#### Объект экспертизы:

проектная документация

#### Предмет экспертизы:

оценка соответствия проектной документации установленным требованиям

---

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

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

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТОПЭКСПЕРТПРОЕКТ»

**ОГРН:** 1212300020283

**ИНН:** 2312300236

**КПП:** 231201001

**Место нахождения и адрес:** Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, д. 79/1, помещ. 8

### **1.2. Сведения о заявителе**

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙПРОЕКТ»

**ОГРН:** 1142312009333

**ИНН:** 2312218214

**КПП:** 231001001

**Место нахождения и адрес:** Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Леваневского, дом 22, офис 1

### **1.3. Основания для проведения повторной экспертизы**

1. Договор на проведение негосударственной экспертизы от 27.11.2023 № 366-23/ТЭПД, между ООО «СтройПроект» и ООО «ТопЭкспертПроект»

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

Проведение государственной экологической экспертизы в отношении представленной проектной документации законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

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

1. Проектная документация (6 документ(ов) - 6 файл(ов))

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

1. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Комплекс жилых зданий по адресу: пр. Межсанаторный, 20 в городе-курорте Анапа Краснодарского края" от 20.05.2010 № 23-1-4-0303-10

2. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Комплекс жилых зданий, расположенный по адресу: г. Анапа, пр. Межсанаторный, 20. Корректировка" от 14.03.2023 № 23-2-1-3-011706-2023

## **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 капитального строительства:** Комплекс жилых зданий, расположенный по адресу: г. Анапа, пр. Межсанаторный, 20 Корректировка 2

**Почтовый (строительный) адрес (местоположение) объекта капитального строительства:**

Краснодарский край, г. Анапа, пер. Межсанаторный, 20.

#### **2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства**

**Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям:** 19.7.1.5

#### **2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства**

---

| Наименование технико-экономического показателя            | Единица измерения | Значение |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Литер 1. Площадь застройки                                | м2                | 1215,50  |
| Литер 1. Этажность                                        | эт.               | 12-9     |
| Литер 1. Количество этажей                                | эт.               | 13-10    |
| Литер 1. В том числе жилых                                | эт.               | 11-8     |
| Литер 1. Строительный объем здания                        | м3                | 33605,0  |
| Литер 1. В том числе выше отм. ±0.000:                    | м3                | 31292,0  |
| Литер 1. В том числе ниже отм. -0.000                     | м3                | 2313,0   |
| Литер 1. Общая площадь здания                             | м2                | 10165,40 |
| Литер 1. В том числе выше отм. ±0.000                     | м2                | 9249,60  |
| Литер 1. В том числе ниже отм. -0.000                     | м2                | 915,80   |
| Литер 1. Жилая площадь квартир                            | м2                | 2687,30  |
| Литер 1. Общая площадь квартир без учета летних помещений | м2                | 6270,00  |
| Литер 1. Общая площадь квартир с учетом летних помещений  | м2                | 6478,40  |
| Литер 1. Количество квартир всего                         | шт.               | 146      |
| Литер 1. однокомнатные                                    | шт.               | 73       |
| Литер 1. двухкомнатных                                    | шт.               | 73       |
| Литер 1. Сумма площадей всех помещений МОП                | м2                | 1671,70  |
| Литер 1. Сумма площадей МОП ниже отм. 000                 | м2                | 865,60   |
| Литер 1. Сумма площадей МОП выше отм. 000                 | м2                | 806,10   |
| Литер 1. Общая площадь офисных/встроенных помещений       | м2                | 728,40   |
| Литер 1. Полезная площадь офисных/встроенных помещений    | м2                | 728,40   |
| Литер 1. Расчетная площадь офисных/встроенных помещений   | м2                | 728,40   |
| Литер 4. Площадь застройки                                | м2                | 1343,10  |
| Литер 4. Этажность                                        | эт.               | 9        |
| Литер 4. Количество этажей                                | эт.               | 10       |
| Литер 4. В том числе жилых                                | эт.               | 8        |
| Литер 4. Строительный объем здания                        | м3                | 36359,0  |
| Литер 4. В том числе выше отм. ±0.000                     | м3                | 33495,0  |
| Литер 4. В том числе ниже отм. -0.000                     | м3                | 2864,0   |
| Литер 4. Общая площадь здания                             | м2                | 11705,20 |
| Литер 4. В том числе выше отм. ±0.000                     | м2                | 10559,60 |
| Литер 4. В том числе ниже отм. -0.000                     | м2                | 1145,60  |
| Литер 4. Жилая площадь квартир                            | м2                | 2968     |
| Литер 4. Общая площадь квартир без учета летних помещений | м2                | 6827,2   |
| Литер 4. Общая площадь квартир с учетом летних помещений  | м2                | 6977,6   |
| Литер 4. Количество квартир всего                         | шт.               | 160      |
| Литер 4. однокомнатные                                    | шт.               | 80       |
| Литер 4. двухкомнатных                                    | шт.               | 80       |
| Литер 4. Сумма площадей всех помещений МОП                | м2                | 2071,10  |
| Литер 4. Сумма площадей МОП ниже отм. 000                 | м2                | 970,90   |
| Литер 4. Сумма площадей МОП выше отм. 000                 | м2                | 1100,20  |
| Литер 4. Общая площадь офисных /встроенных помещений      | м2                | 930,20   |
| Литер 4. Полезная площадь офисных/встроенных помещений    | м2                | 930,20   |
| Литер 4. Расчетная площадь офисных/встроенных помещений   | м2                | 930,20   |
| Литер 5. Площадь застройки                                | м2                | 870,00   |
| Литер 5. Этажность                                        | эт.               | 9        |
| Литер 5. Количество этажей                                | эт.               | 10       |
| Литер 5. В том числе жилых                                | эт.               | 8        |
| Литер 5. Строительный объем здания                        | м3                | 19305,50 |
| Литер 5. В том числе выше отм. ±0.000                     | м3                | 17846,30 |
| Литер 5. В том числе ниже отм. -0.000                     | м3                | 1459,20  |
| Литер 5. Общая площадь здания                             | м2                | 5963,0   |
| Литер 5. В том числе выше отм. ±0.000                     | м2                | 5402,10  |
| Литер 5. В том числе ниже отм. -0.000                     | м2                | 559,90   |
| Литер 5. Жилая площадь квартир                            | м2                | 1426,40  |
| Литер 5. Общая площадь квартир без учета летних помещений | м2                | 3317,60  |
| Литер 5. Общая площадь квартир с учетом летних помещений  | м2                | 3449,60  |
| Литер 5. Количество квартир всего                         | шт.               | 80       |
| Литер 5. однокомнатные                                    | шт.               | 40       |
| Литер 5. двухкомнатных                                    | шт.               | 40       |
| Литер 5. Сумма площадей всех помещений МОП                | м2                | 1090,40  |

|                                                                       |     |          |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|----------|
| Литер 5. Сумма площадей МОП ниже отм. 000                             | м2  | 522,30   |
| Литер 5. Сумма площадей МОП выше отм. 000                             | м2  | 568,10   |
| Литер 5. Общая площадь офисных /встроенных помещений                  | м2  | 454,80   |
| Литер 5. Полезная площадь офисных/встроенных помещений                | м2  | 454,80   |
| Литер 5. Расчетная площадь офисных/встроенных помещений               | м2  | 454,80   |
| Литер 6. Площадь застройки                                            | м2  | 1099,30  |
| Литер 6. Этажность                                                    | эт. | 12-9     |
| Литер 6. Количество этажей                                            | эт. | 13-10    |
| Литер 6. В том числе жилых                                            | эт. | 11-8     |
| Литер 6. Строительный объем здания                                    | м3  | 33537,0  |
| Литер 6. В том числе выше отм. ±0.000                                 | м3  | 31196,0  |
| Литер 6. В том числе ниже отм. -0.000                                 | м3  | 2341,0   |
| Литер 6. Общая площадь здания                                         | м3  | 10972,20 |
| Литер 6. В том числе выше отм. ±0.000                                 | м2  | 10056,40 |
| Литер 6. В том числе ниже отм. -0.000                                 | м2  | 915,80   |
| Литер 6. Жилая площадь квартир                                        | м2  | 2684,4   |
| Литер 6. Общая площадь квартир без учета летних помещений             | м2  | 6252,7   |
| Литер 6. Общая площадь квартир с учетом летних помещений              | м2  | 6462,1   |
| Литер 6. Количество квартир всего                                     | шт. | 146      |
| Литер 6. однокомнатные                                                | шт. | 73       |
| Литер 6. двухкомнатных                                                | шт. | 73       |
| Литер 6. Сумма площадей всех помещений МОП                            | м2  | 2101,7   |
| Литер 6. Сумма площадей МОП ниже отм. 000                             | м2  | 865,60   |
| Литер 6. Сумма площадей МОП выше отм. 000                             | м2  | 1236,1   |
| Литер 6. Общая площадь офисных /встроенных помещений                  | м2  | 737,84   |
| Литер 6. Полезная площадь офисных/встроенных помещений                | м2  | 737,84   |
| Литер 6. Расчетная площадь офисных/встроенных помещений               | м2  | 737,84   |
| Всего Литер 1,4,5,6: Площадь застройки                                | м2  | 4527,9   |
| Всего Литер 1,4,5,6: Общая площадь здания                             | м2  | 38805,8  |
| Всего Литер 1,4,5,6: Жилая площадь квартир                            | м2  | 9766,1   |
| Всего Литер 1,4,5,6: Общая площадь квартир без учета летних помещений | м2  | 22667,5  |
| Всего Литер 1,4,5,6: Общая площадь квартир с учетом летних помещений  | м2  | 23367,7  |
| Всего Литер 1,4,5,6: Количество квартир всего                         | шт. | 532      |
| Всего Литер 1,4,5,6: однокомнатные                                    | шт. | 266      |
| Всего Литер 1,4,5,6: двухкомнатных                                    | шт. | 266      |
| Всего Литер 1,4,5,6: Сумма площадей всех помещений МОП                | м2  | 6934,9   |
| Всего Литер 1,4,5,6: Сумма площадей МОП ниже отм. 000                 | м2  | 3224,4   |
| Всего Литер 1,4,5,6: Сумма площадей МОП выше отм. 000                 | м2  | 3710,5   |
| Всего Литер 1,4,5,6: Общая площадь офисных/встроенных помещений       | м2  | 2851,24  |
| Всего Литер 1,4,5,6: Полезная площадь офисных/встроенных помещений    | м2  | 2851,24  |
| Всего Литер 1,4,5,6: Расчетная площадь офисных/встроенных помещений   | м2  | 2851,24  |
| Литер 7. Площадь застройки                                            | м2  | 1682,20  |
| Литер 7. Количество этажей                                            | эт. | 5        |
| Литер 7. Строительный объем здания                                    | м3  | 27722,40 |
| Литер 7. Общая площадь здания                                         | м2  | 7945,80  |
| Литер 7. Общая площадь офисных/встроенных помещений                   | м2  | 1113,30  |
| Литер 7. Полезная площадь офисных/встроенных помещений                | м2  | 1113,30  |
| Литер 7. Расчетная площадь офисных/встроенных помещений               | м2  | 1092,10  |
| Литер 7. Кол-во м/мест в автостоянке                                  | шт. | 168      |

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

Проектная документация не предусматривает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт сложного объекта.

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

Финансирование работ по строительству (реконструкции, капитальному ремонту, сносу) объекта капитального строительства (работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации) предполагается осуществлять без привлечения средств, указанных в части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Климатический район, подрайон: ШБ

Геологические условия: Ш

Ветровой район: V

Снеговой район: I

Сейсмическая активность (баллов): 8

Дополнительные сведения о природных и техногенных условиях территории рассмотрены в положительном заключении экспертизы от 13.03.2023 г. №23-2-1-3-011706-2023, выданном ООО "ТОПЭКСПЕРТПРОЕКТ"

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

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙПРОЕКТ»

**ОГРН:** 1142312009333

**ИНН:** 2312218214

**КПП:** 231001001

**Место нахождения и адрес:** Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. им. Леваневского, д. 22, офис 1

#### **2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации типовой проектной документации**

Использование типовой проектной документации при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

1. Задание на проектирование (корректировка проектной документации) объекта капитального строительства «Комплекс жилых зданий, расположенный по адресу: г. Анапа, пр. Межсанаторный, 20. Корректировка 2» от 20.11.2023 № 6/н, составлено ООО СЗ «МЕЖСАНАТОРНЫЙ» и ООО «СтройПроект»

#### **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 земельного участка от 14.02.2023 № РФ-23-2-01-0-00-2023-0265, подготовлен: Я.В. Хандошко, начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа

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

Сведения отсутствуют.

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

23:37:0107001:135

#### **2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку изменений в проектную документацию**

**Застройщик:**

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕЖСАНАТОРНЫЙ»

**ОГРН:** 1222300011955

**ИНН:** 2312308500

**КПП:** 231201001

### 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)

| № п/п                                         | Имя файла                                    | Формат (тип) файла | Контрольная сумма | Примечание                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Пояснительная записка                         |                                              |                    |                   |                                                                                                                     |
| 1                                             | Раздел ПД №1 Часть 1_01-23-ПЗ.1 кор2.pdf     | pdf                | 846da6bb          | 01-23-ПЗ.1<br>Раздел 1 «Пояснительная записка»                                                                      |
|                                               | Раздел ПД №1 Часть 1_01-23-ПЗ.1 кор2SGN1.sgn | sgn                | d220ba7e          |                                                                                                                     |
| 2                                             | Раздел ПД №1 Часть 2_01-23-ПЗ.2.pdf          | pdf                | b827a40b          | 01-23-ПЗ.2<br>Раздел 1 «Пояснительная записка» Часть 2. Состав проектной документации                               |
|                                               | Раздел ПД №1 Часть 2_01-23-ПЗ.2SGN1.sgn      | sgn                | 1574f633          |                                                                                                                     |
| Объемно-планировочные и архитектурные решения |                                              |                    |                   |                                                                                                                     |
| 1                                             | Раздел ПД №3.1_01-23-1 АР.pdf                | pdf                | 86437067          | 01-23-1-АР<br>Раздел 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения» Жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 |
|                                               | Раздел ПД №3.1_01-23-1 APSGN1.sgn            | sgn                | b7a06f76          |                                                                                                                     |
| 2                                             | Раздел ПД №3.2_01-23-4-АР.pdf                | pdf                | e08d7c83          | 01-23-4-АР<br>Раздел 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения» Жилой дом со встроенными помещениями Литер 4 |
|                                               | Раздел ПД №3.2_01-23-4-APSGN1.sgn            | sgn                | 9efef785          |                                                                                                                     |
| 3                                             | Раздел ПД №3.3_01-23-5-АР.pdf                | pdf                | ba475585          | 01-23-5-АР<br>Раздел 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения» Жилой дом со встроенными помещениями Литер 5 |
|                                               | Раздел ПД №3.3_01-23-5-APSGN1.sgn            | sgn                | 2ba8e5a0          |                                                                                                                     |
| 4                                             | Раздел ПД №3.4_01-23-6-АР.pdf                | pdf                | 6fda9117          | 01-23-6-АР<br>Раздел 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения» Жилой дом со встроенными помещениями Литер 6 |
|                                               | Раздел ПД №3.4_01-23-6-APSGN1.sgn            | sgn                | 5c03b2a6          |                                                                                                                     |

##### 3.1.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации, и(или) описание изменений, внесенных в проектную документацию после проведения предыдущей экспертизы

###### 3.1.2.1. В части объемно-планировочных и архитектурных решений

Корректировкой раздела предусмотрены следующие изменения. Жилой дом со встроенными помещениями Литер 1: 1. Замена материала навесной фасадной системы с керамогранита на панели из композитного материала. Жилой дом со встроенными помещениями Литер 4: 1. Замена материала навесной фасадной системы с керамогранита на панели из композитного материала. 2. Изменено назначение помещений 1 этажа с жилых помещений на нежилые офисные. Жилой дом со встроенными помещениями Литер 5: 1. Замена материала навесной фасадной системы с керамогранита на панели из композитного материала. 2. Изменено назначение помещений 1 этажа с жилых помещений на нежилые офисные. Жилой дом со встроенными помещениями Литер 6: 1. Замена материала навесной фасадной системы с керамогранита на панели из композитного материала. 2. Изменено назначение помещений 1 этажа с жилых помещений на нежилые офисные. В остальной части проектные решения остались без изменений и соответствуют ранее выполненной проектной документации, на которую получено положительное заключение негосударственной экспертизы.

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

В процессе проведения экспертизы оперативное внесение изменений в проектную документацию не осуществлялось.

### 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 проведена на соответствие результатам следующих инженерных изысканий:  
- Инженерно-геологические изыскания.

### 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 и о совместимости или несовместимости с частью проектной документации и (или) результатами инженерных изысканий, в которые изменения не вносились

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

Дата, по состоянию на которую действовали требования, примененные в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в части экспертизы проектной документации): 14.02.2023

## V. Общие выводы

Проектная документация объекта капитального строительства «Комплекс жилых зданий, расположенный по адресу: г. Анапа, пр. Межсанаторный, 20. Корректировка 2» соответствует заданию на проектирование, требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности.

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

1) Каркарина Татьяна Анатольевна

Направление деятельности: 6. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-13-6-13688

Дата выдачи квалификационного аттестата: 28.09.2020

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 28.09.2025

### ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1C6A8950043B06AAD408357C8  
8E741541

Владелец ШАГУНОВ ИЛЬЯ СЕРГЕЕВИЧ

Действителен с 18.07.2023 по 18.10.2024

### ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 61B012015DAFD8994DB82577EC  
F97679

Владелец Каркарина Татьяна  
Анатольевна

Действителен с 30.11.2022 по 29.02.2024