

## Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

23-2-1-2-066798-2023

Дата присвоения номера: 03.11.2023 13:56:26

Дата утверждения заключения экспертизы: 03.11.2023



[Скачать заключение экспертизы](#)

---

### ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТОПЭКСПЕРТПРОЕКТ"

"УТВЕРЖДАЮ"  
Генеральный директор  
Шагунов Илья Сергеевич

### Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

**Наименование объекта экспертизы:**

Комплекс жилых домов в г. Краснодар, I очередь строительства. Многоквартирный жилой дом по адресу:  
Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, д. 1/14, корпус 1.  
Корректировка 1

**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 "АФК"  
**ОГРН:** 1172375041629  
**ИНН:** 2311237341  
**КПП:** 231101001  
**Место нахождения и адрес:** Краснодарский край, ГОРОД КРАСНОДАР, ПРОЕЗД 1-Й ЛИНИИ, ДОМ 2/1, ОФИС 308

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

1. Договор на проведение негосударственной экспертизы от 03.11.2023 № 330-23/ТЭПД, между ООО «АФК» 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 (3 документ(ов) - 3 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 домов в г. Краснодар. I очередь строительства. Многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, д. 1/14 корпус 1" от 31.10.2016 № 77-2-1-3-0197-16

2. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Комплекс жилых домов в г. Краснодар, I очередь строительства. Многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, д. 1/14, корпус 1. Корректировка" от 15.09.2022 № 23-2-1-3-066158-2022

## **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 домов в г. Краснодар, I очередь строительства. Многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, д. 1/14, корпус 1. Корректировка 1

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

Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул 3-я Трудовая, 1/14.

#### **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 5а: Этажность	кол-во	16
Литер 5а: Количество этажей	кол-во	17
Литер 5а: Площадь застройки	м2	1129,8
Литер 5а: Общая площадь здания (по СП 54.13330.2016)	м2	15429,4
Литер 5а: Общая площадь жилой части	м2	14633,8
Литер 5а: Общая площадь общественной части	м2	795,5
Литер 5а: Строительный объем	м3	57172,2
Литер 5а: Строительный объем, в том числе выше отм. 0,000	м3	53982,7
Литер 5а: Строительный объем, в том числе ниже отм. 0,000	м3	3189,5
Литер 5а: Жилая площадь квартир	м2	6636,0
Литер 5а: Площадь квартир	м2	9891,0
Литер 5а: Общая площадь квартир (включая неотапливаемые помещения)	м2	10570,5
Литер 5а: Общее количество квартир	шт.	210
Литер 5а: Общее количество квартир, в том числе 1-комнатных	шт.	75
Литер 5а: Общее количество квартир, в том числе 2-комнатных	шт.	120
Литер 5а: Общее количество квартир, в том числе 3-комнатных	шт.	15
Литер 5а: Полезная/Расчетная площадь (встроенных помещений общественного назначения)	шт.	730,5
Литер 5а: Архитектурная высота здания	м	55,50
Литер 5а: Подсобные помещения	м2	90
Литер 5а: Количество нежилых помещений для жильцов	шт.	66
Литер 5а: Площадь нежилых помещений для жильцов	м2	319,60

### 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: IV

Снеговой район: II

Сейсмическая активность (баллов): 7

Дополнительные сведения о природных и техногенных условиях территории рассмотрены в положительном заключении от 31.10.2016 № 77-2-1-3-0197-16.

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

**Индивидуальный предприниматель:** ГАСПАРЬЯН АЛЕКСАНДРА ВЛАДИМИРОВНА

**ОГРНИП:** 318237500208030

**Адрес:** 350075, Краснодарский край, Город Краснодар, Улица им. Глинки, 67

### 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 объекта: «Комплекс жилых домов в г. Краснодар, I очередь строительства. Многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, д. 1/14, корпус 1. Корректировка 1» от 18.09.2023 № б/н, составлено ООО «АФК» и ИП Гаспарьян А.В.

## 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 02.09.2022 № РФ-23-2-06-0-00-2022-1821, подготовлен: А.В. Вечера - начальник отдела муниципальных услуг департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар

## 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

23:43:0107001:31523

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

### Застройщик:

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОДО КАПИТАЛ"

**ОГРН:** 1162375047944

**ИНН:** 2312253240

**КПП:** 231201001

**Место нахождения и адрес:** Краснодарский край, ГОРОД КРАСНОДАР, УЛИЦА БОРОДИНСКАЯ, ДОМ 14, КАБИНЕТ 202

### Технический заказчик:

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АФК"

**ОГРН:** 1172375041629

**ИНН:** 2311237341

**КПП:** 231101001

**Место нахождения и адрес:** Краснодарский край, ГОРОД КРАСНОДАР, ПРОЕЗД 1-Й ЛИНИИ, ДОМ 2/1, ОФИС 308

## 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
<b>Пояснительная записка</b>				
1	23-21-5а-ПЗ.1.pdf	pdf	5260aa01	23-21-5а-ПЗ.1 Раздел 1. Пояснительная записка
	23-21-5а-ПЗ.1SGN1.sgn	sgn	fccf2ba9	
2	23-21-5а-ПЗ.2.pdf	pdf	b0494357	23-21-5а-ПЗ.2 Раздел 1. Пояснительная записка Часть 2. Состав проектной документации
	23-21-5а-ПЗ.2SGN1.sgn	sgn	a87c5501	
<b>Архитектурные решения</b>				
1	23-21-5а-АР.pdf	pdf	6f55a6c4	23-21-5а-АР Раздел 3. Архитектурные решения

### 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

Жилой дом. Литер 5а

Корректировка раздела «Архитектурные решения» включает:

- изменение технико-экономических показателей объекта капитального строительства;
- проектирование санитарно-технических помещений в коммерческих помещениях первого этажа;
- проектирование нежилых помещений для жильцов дома в подвальном этаже.

Литер 5а – 16-ти этажный двухсекционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта – стандартное жилье.

Размеры здания в осях 17,10х61,30м.

В жилом доме предусмотрен технический этаж (подвальный) для размещения инженерных коммуникаций, высота этажа – 3,32 м.

Высота 1-го этажа – 3,6 м, высота 2-16 этажа - 3,0 м, высота технического чердака- 1,77 (от пола до потолка).

Архитектурная высота здания (от средней планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания) – 55,50 м.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке 30,90.

Жилые блок-секции — секционно-коридорного типа, с двусторонним размещением квартир вдоль общего внеквартирного коридора.

Для вертикального сообщения между этажами запроектированы:

- лестничная клетка тип Н1;
- лифт грузоподъемностью 400 кг со скоростью движения 1,0 м/с;
- лифт грузоподъемностью 1000 кг со скоростью движения 1,0 м/с.

В подвальном этаже расположены помещения для размещения инженерного оборудования, нежилые помещения. Выходы из подвального этажа ведут непосредственно наружу и не сообщаются с лестничной клеткой наземных этажей. Расстояние между выходами из подвала не более 100 м. Подвальный этаж разделен противопожарными перегородками 1 типа с заполнением дверных проемов 2 типа на части площадью не более 500 м<sup>2</sup>. В каждой части предусмотрено не менее двух окон размером не менее 0,9х1,2 м.

На 1 этаже запроектированы входная группа жилой части с помещением консьержа и встроенные помещения коммерческого назначения. Помещение консьержа выгораживается конструкциями из материалов группы НГ. Помещения жилой части отделены от общественных помещений противопожарными перегородками 1 типа и противопожарными перекрытиями не ниже 2 типа без проемов.

На 2-16 этажах запроектированы квартиры.

Кровля жилого дома плоская традиционная с рулонным покрытием, неэксплуатируемая. Водоотвод с кровли организованный внутренний. Кровля пристроенной части плоская традиционная с рулонным покрытием, неэксплуатируемая. Водоотвод с кровли организованный наружный с обогревом. Высота ограждения кровли жилого дома – 1,2 м.

Состав наружной стены подвального этажа:

- Монолитный железобетон толщ. 200 мм;
- Утеплитель экструзионный пенополистирол толщ. 50 мм (на глубину промерзания грунта 1 м);

Состав наружных стен:

Наружная стена: Тип 1.1

- Газобетонный блок автоклавного твердения размером 600 х 300 х 200 мм, не менее D500 по ГОСТ 31360-2007; толщ. 300 мм;

- Воздушный зазор толщ. 10 мм;

- Кирпич керамический, лицевой, пустотелый, размер 250 х 120 х 65 мм, по ГОСТ 530-2012, M125, F50; толщ. 120 мм.

Наружная стена: Тип 2.2

- Монолитный железобетон толщ. 200 мм;

- Утеплитель минераловатные плиты плотностью не менее 45 кг/м<sup>3</sup>, толщ. 100 мм; (по типу ТЕХНОБЛОК);

- Воздушный зазор толщ. 10 мм;

- Кирпич керамический, лицевой, пустотелый, размер 250 x 120 x 65 мм, по ГОСТ 530-2012, М125, F50; толщ. 120 мм.

Для отделки фасадов жилого дома применен керамический кирпич, лицевой, пустотелый четырех цветов (размер 250 x 120 x 65 мм, по ГОСТ 379-2015, М125, F50). Номера колеров приняты в цветовой гамме системы «RAL».

Для облицовки стен прямков применяется штукатурка.

Наружные входные двери жилого дома, двери в подвальный этаж и инженерные помещения, квартирные предусмотрены металлическими ГОСТ 31173- 2016.

Наружные входные двери в помещения коммерческого назначения выполняются из алюминиевых профилей с заполнением стеклопакетом.

В лестничных клетках выполняются остекленные двери с армированным стеклом или противоударным стеклом с классом защиты не ниже SM4 по ГОСТ 30826-2014.

Внутриквартирные двери заданием на проектирование не предусматриваются.

Оконные и балконные блоки из ПВХ профиля одинарной конструкции ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» с заполнением однокамерным стеклопакетом.

Внутренняя отделка помещений

Для отделки инженерных помещений жилого дома применяются:

- полы – цементно-песчаная стяжка, керамическая плитка;
- стены – штукатурка с последующей окраской водоэмульсионной краской;
- потолки – окраска водоэмульсионной краской.

Отделка встроенных помещений коммерческого назначения:

- полы - цементно-песчаная стяжка, финишное покрытие выполняется собственником помещения;
- стены, потолок – штукатурка, шпатлевка, финишное покрытие выполняется собственником помещения.

Отделка помещений квартир:

- полы - цементно-песчаная стяжка, финишное покрытие выполняется собственником помещения;
- стены, потолок – штукатурка, шпатлевка, финишное покрытие выполняется собственником помещения.

Для отделки мест общего пользования (вестибюль, лифтовые холлы, лестничная клетка):

- полы – плиты керамогранитные;
- стены – улучшенная штукатурка (по стенам и перегородкам из штучных материалов), шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской;
- потолки – затирка швов и следов опалубки, шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской;

Для отделки мест общего пользования (помещение консьержа, тамбуры, коридоры):

- полы – плиты керамогранитные;
- стены – улучшенная штукатурка (по стенам и перегородкам из штучных материалов), шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской;
- потолки – затирка швов и следов опалубки, шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской.

### **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): 02.09.2022

## V. Общие выводы

Проектная документация объекта капитального строительства «Комплекс жилых домов в г. Краснодар, I очередь строительства. Многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, д. 1/14, корпус 1. Корректировка 1» 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) Акулова Людмила Александровна

Направление деятельности: 6. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-46-6-11205

Дата выдачи квалификационного аттестата: 21.08.2018

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 21.08.2030

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 11EAC810066AF3C884E0C4BD9  
496F19DC

Владелец Акулова Людмила  
Александровна

Действителен с 09.12.2022 по 09.12.2023