

Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

23-2-1-2-028389-2026

Дата присвоения номера: 18.06.2026 17:39:12

Дата утверждения заключения экспертизы 18.06.2026



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТОПЭКСПЕРТПРОЕКТ"

"УТВЕРЖДАЮ"
Генеральный директор
Шагунов Илья Сергеевич

Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

Наименование объекта экспертизы:

Гостиничный комплекс «Гранд Отель Агой» категории 5*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39

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: Россия, Краснодарский край, г Краснодар, ул Уральская, д 79/1, помещ 8

1.2. Сведения о заявителе

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮГ"

ОГРН: 1255400009369

ИНН: 5404958260

КПП: 540601001

Место нахождения и адрес: Россия, Новосибирская область, Г.О. ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г. НОВОСИБИРСК, ПР-КТ ДИМИТРОВА, ЗД. 4/1, ПОМЕЩ. 10В

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Договор на проведение негосударственной экспертизы от 12.02.2026 № 9-ЭС/2026, между ООО "СЗ "ЮГ" 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. Градостроительный план земельного участка от 22.10.2025 № РФ-23-5-03-2-06-2025-0484-0, подготовлен: управлением архитектуры и градостроительства администрации МО Туапсинский муниципальный округ. Начальник управления-главный архитектор М.В. Воронков

2. Техническое задание на выполнение проектной и рабочей документации по объекту: "Гостиничный комплекс "Гранд Отель Агой" категории 5*", расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная 39" на земельном участке с кадастровым номером 23:33:0110001:336, по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39 и на земельном участке с кадастровым номером 23:33:0110001:845, по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой от 30.08.2023 № Приложение №1к договору №09/2023, АО "Турбаза "Волна"

3. Задание на корректировку проектной документации объекта капитального строительства от 01.06.2026 № 2, ООО "СЗ "ЮГ"

4. Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах от 31.03.2026 № 2367039944-20260331-1021, Ассоциация саморегулируемых организаций общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское межотраслевое объединение работодателей "Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации"

5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2025 № б/н, Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю

6. Соглашение к Договору №ПИР-1/25 от 01.09.2025 о замене стороны по договору от 03.04.2025 № б/н, ООО "СЗ "ГОА"

7. Письмо от 23.01.2026 № 184/07.2, Управление архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования Туапсинский муниципальный округ Краснодарского края

8. Проектная документация (4 документ(ов) - 4 файл(ов))

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

1. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Гостиничный комплекс "Гранд Отель Агой" категории 5*", расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39" от 14.08.2024 № 23-2-1-3-046697-2024

2. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Гранд отель Агой" категории 5*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39" от 31.03.2025 №

3. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Гранд отель Агой" категории 5*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39" от 19.09.2025 № 23-2-1-2-055874-2025

4. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Гранд отель Агой" категории 5*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39" от 17.10.2025 № 23-2-1-2-061964-2025

5. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Гостиничный комплекс "Гранд Отель Агой" категории 5*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39" от 02.04.2026 № 23-2-1-2-013895-2026

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: Гостиничный комплекс «Гранд Отель Агой» категории 5*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39

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

Российская Федерация, Краснодарский край, м.о. Туапсинский, с Агой (Код ОКТМО: 03555000102) , МО Туапсинский район, МО Небугское сельское поселение, село Агой, ул. Центральная, земельный участок 39.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям: 03.02.001.005

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
общая площадь объектов капитального строительства	м2	93610,57
общая площадь объектов капитального строительства ниже отм. 000	м2	17707
общая площадь объектов капитального строительства выше отм. 0,000	м2	75903,6
площадь застройки всего	м2	22613
общий строительный объем	м3	369990,1
общий строительный объем ниже отм. 0,000	м3	90891,4
Площадь участка в кадастровых границах	м2	62909
площадь озеленения	м2	14544
площадь проектируемых покрытий	м2	24903
коэффициент застройки	%	36
плотность озеленения	%	23,1
количество проживающих	чел	1038
количество машино-мест всего	шт	273
количество машино-мест на подземном паркинге	шт	108
количество машино-мест на улице	шт	165
количество помещений – МОП вспомогательные + номера + коммерция (полностью по виду без дробления на внутренние помещения)	шт	1453
площадь застройки геотехнического сооружения (стена подпорная)	м2	1972
площадь застройки бассейна	м2	1 874
площадь застройки амфитеатр	м2	1581
площадь застройки контрольно-пропускной пункт	м2	29
площадь застройки котельной	м2	284
площадь застройки насосной	м2	110
площадь застройки трансформаторной подстанции (ТП-2)	м2	50
площадь застройки распределительного пункта (РП-10)	м2	49
площадь корпус 1 (2 этап)	м2	19314
площадь корпус 2 (2 этап)	м2	3910

площадь корпус 3 (1 этап)	м2	13767
площадь корпус 4 (1 этап)	м2	2950
площадь корпус 5 (1 этап)	м2	25338
площадь корпус 6 (3 этап)	м2	3659
площадь корпус 7 (4 этап)	м2	3659
площадь корпус 8 (5 этап)	м2	3790
площадь корпус 9 (5 этап)	м2	13471
площадь корпус 10 (5 этап)	м2	3751
площадь нежилых помещений корпус 1 (2 этап)	м2	13481
площадь нежилых помещений корпус 2 (2 этап)	м2	2049
площадь нежилых помещений корпус 3 (1 этап)	м2	9761
площадь нежилых помещений корпус 4 (1 этап)	м2	384
площадь нежилых помещений корпус 5 (1 этап)	м2	15593
площадь нежилых помещений корпус 6 (3 этап)	м2	2591
площадь нежилых помещений корпус 7 (4 этап)	м2	2576
площадь нежилых помещений корпус 8 (5 этап)	м2	2643
площадь нежилых помещений корпус 9 (5 этап)	м2	7985
площадь нежилых помещений корпус 10 (5 этап)	м2	1884
количество помещений корпус 1 (2 этап)	шт	363
количество нежилых помещений корпус 1 (2 этап)	шт	363
количество помещений корпус 2 (2 этап)	шт	4
количество нежилых помещений корпус 2 (2 этап)	шт	4
количество помещений корпус 3 (1 этап)	шт	231
количество нежилых помещений корпус 3 (1 этап)	шт	231
количество помещений корпус 4 (1 этап)	шт	10
количество нежилых помещений корпус 4 (1 этап)	шт	10
количество помещений корпус 5 (1 этап)	шт	361
количество нежилых помещений корпус 5 (1 этап)	шт	361
количество помещений корпус 6 (3 этап)	шт	78
количество нежилых помещений корпус 6 (3 этап)	шт	78
количество помещений корпус 7 (4 этап)	шт	78
количество нежилых помещений корпус 7 (4 этап)	шт	78
количество помещений корпус 8 (5 этап)	шт	68
количество нежилых помещений корпус 8 (5 этап)	шт	68
количество помещений корпус 9 (5 этап)	шт	204
количество нежилых помещений корпус 9 (5 этап)	шт	204
количество помещений корпус 10 (5 этап)	шт	56
количество нежилых помещений корпус 10 (5 этап)	шт	56
площадь МОП корпус 1 (2 этап)	м2	3369
площадь МОП корпус 2 (2 этап)	м2	208
площадь МОП корпус 3 (1 этап)	м2	2485
площадь МОП корпус 4 (1 этап)	м2	2070
площадь МОП корпус 5 (1 этап)	м2	3263
площадь МОП корпус 6 (3 этап)	м2	532
площадь МОП корпус 7 (4 этап)	м2	532
площадь МОП корпус 8 (5 этап)	м2	515
площадь МОП корпус 9 (5 этап)	м2	2302
площадь МОП корпус 10 (5 этап)	м2	663
площадь вспомогательных МОП корпус 1 (2 этап)	м2	841
площадь вспомогательных МОП корпус 2 (2 этап)	м2	1607
площадь вспомогательных МОП корпус 3 (1 этап)	м2	681
площадь вспомогательных МОП корпус 4 (1 этап)	м2	496
площадь вспомогательных МОП корпус 5 (1 этап)	м2	1644
площадь вспомогательных МОП корпус 6 (3 этап)	м2	230
площадь вспомогательных МОП корпус 7 (4 этап)	м2	230
площадь вспомогательных МОП корпус 8 (5 этап)	м2	272
площадь вспомогательных МОП корпус 9 (5 этап)	м2	535
площадь вспомогательных МОП корпус 10 (5 этап)	м2	423
количество вспомогательных МОП корпус 1 (2 этап)	шт	70
количество вспомогательных МОП корпус 2 (2 этап)	шт	1
количество вспомогательных МОП корпус 3 (1 этап)	шт	51
количество вспомогательных МОП корпус 4 (1 этап)	шт	8

количество вспомогательных МОП корпус 5 (1 этап)	шт	44
количество вспомогательных МОП корпус 6 (3 этап)	шт	33
количество вспомогательных МОП корпус 7 (4 этап)	шт	33
количество вспомогательных МОП корпус 8 (5 этап)	шт	32
количество вспомогательных МОП корпус 9 (5 этап)	шт	65
количество вспомогательных МОП корпус 10 (5 этап)	шт	17
площадь застройки корпус 1 (2 этап)	м2	3245
площадь застройки корпус 2 (2 этап)	м2	1287
площадь застройки корпус 3 (1 этап)	м2	2204
площадь застройки корпус 4 (1 этап)	м2	1546
площадь застройки корпус 5 (1 этап)	м2	3465
площадь застройки корпус 6 (3 этап)	м2	975
площадь застройки корпус 7 (4 этап)	м2	985
площадь застройки корпус 8 (5 этап)	м2	1155
площадь застройки корпус 9 (5 этап)	м2	3219
площадь застройки корпус 10 (5 этап)	м2	889
количество этажей корпус 1 (2 этап)	шт	7
количество этажей корпус 2 (2 этап)	шт	2
количество этажей корпус 3 (1 этап)	шт	7
количество этажей корпус 4 (1 этап)	шт	1
количество этажей корпус 5 (1 этап)	шт	7
количество этажей корпус 6 (3 этап)	шт	5
количество этажей корпус 7 (4 этап)	шт	5
количество этажей корпус 8 (5 этап)	шт	5
количество этажей корпус 9 (5 этап)	шт	5
количество этажей корпус 10 (5 этап)	шт	5
количество номеров корпус 1 (2 этап)	шт	286
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 1 (2 этап)	м2	11641
количество номеров корпус 3 (1 этап)	шт	170
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 3 (1 этап)	м2	8101
количество номеров корпус 5 (1 этап)	шт	312
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 5 (1 этап)	м2	11988
количество номеров корпус 6 (3 этап)	шт	40
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 6 (3 этап)	м2	2381
количество номеров корпус 7 (4 этап)	шт	40
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 7 (4 этап)	м2	2366
количество номеров корпус 8 (5 этап)	шт	30
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 8 (5 этап)	м2	1831
количество номеров корпус 9 (5 этап)	шт	121
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 9 (5 этап)	м2	6780
количество номеров корпус 10 (5 этап)	шт	39
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 10 (5 этап)	м2	1884
максимальная высота здания корпус 1 (2 этап)	м	24.90
максимальная высота здания корпус 2 (2 этап)	м	6.00
максимальная высота здания корпус 3 (1 этап)	м	24.50
максимальная высота здания корпус 4 (1 этап)	м	9.30
максимальная высота здания корпус 5 (1 этап)	м	24.90
максимальная высота здания корпус 6 (3 этап)	м	17.80
максимальная высота здания корпус 7 (4 этап)	м	17.80
максимальная высота здания корпус 8 (5 этап)	м	17.80
максимальная высота здания корпус 9 (5 этап)	м	20.25
максимальная высота здания корпус 10 (5 этап)	м	20.25

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: IVБ

Геологические условия: III

Ветровой район: IV

Снеговой район: II

Сейсмическая активность (баллов): 8

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

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ"

ОГРН: 1242300058582

ИНН: 2367039944

КПП: 236701001

Место нахождения и адрес: Россия, Краснодарский край, г Сочи, снт Черноморец-2 (с Высокое), д 44

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. Техническое задание на выполнение проектной и рабочей документации по объекту: "Гостиничный комплекс "Гранд Отель Агой" категории 5*", расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная 39" на земельном участке с кадастровым номером 23:33:0110001:336, по адресу; РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39 и на земельном участке с кадастровым номером 23:33:0110001:845, по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой от 30.08.2023 № Приложение №1к договору №09/2023, АО "Турбаза "Волна"

2. Задание на корректировку проектной документации объекта капитального строительства от 01.06.2026 № 2, ООО "СЗ "ЮГ"

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 22.10.2025 № РФ-23-5-03-2-06-2025-0484-0, подготовлен: управлением архитектуры и градостроительства администрации МО Туапсинский муниципальный округ. Начальник управления-главный архитектор М.В. Воронков

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

23:33:0110001:336

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

Застройщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮГ"

ОГРН: 1255400009369

ИНН: 5404958260

КПП: 540601001

Место нахождения и адрес: Россия, Новосибирская область, Г.О. ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г. НОВОСИБИРСК, ПР-КТ ДИМИТРОВА, ЗД. 4/1, ПОМЕЩ. 10В

2.12. Сведения о подготовке проектной документации в форме информационной модели

Проектная документация подготовлена без применения технологий информационного моделирования.

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	b4d1846d-ea3e-4f60-9db7-dad17e498a93.xml	xml	D9EE764D	09/23-ПЗ2 Раздел 1. Пояснительная записка
	b4d1846d-ea3e-4f60-9db7-dad17e498a93.xml.sig	sig	AED3DBDC	
Схема планировочной организации земельного участка				
1	0_09-23-ПЗУ.pdf	pdf	DC8C9D80	09/23-ПЗУ Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
	0_09-23-ПЗУ.pdf.sig	sig	8E65CFBE	
Объемно-планировочные и архитектурные решения				
1	3.1 09_23-АП1_изм 4.pdf	pdf	0C9249FE	09/23-АП-1 Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
	3.1 09_23-АП1_изм 4.pdf.sig	sig	70D411F1	
2	2026_06_16_Изм.3_АП4.pdf	pdf	CBCC46E4	09/23-АП-4 Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения. Графические материалы. Планы, разрезы, фасады. Корпус 9-10
	2026_06_16_Изм.3_АП4.pdf.sig	sig	DE540DD4	

IV. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы о соответствии или несоответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов

Оценка соответствия изменений, внесенных в результаты инженерных изысканий, не проводится.

4.2. Выводы в отношении технической части проектной документации

4.2.1. Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Оценка проектной документации на соответствие результатам инженерных изысканий не проводилась.

4.2.2. 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 требованиям технических регламентов и иным установленным требованиям, а также результатам инженерных изысканий, выполненных для подготовки проектной документации, и заданию на проектирование, а также совместима с частью проектной документации, в которую изменения не вносились.

Сведения о дате, по состоянию на которую действовали требования, указанные в части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, примененные в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации: 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): 22.10.2025

4.3. Выводы по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости

Проведение проверки достоверности определения сметной стоимости в рамках негосударственной экспертизы не предусмотрено.

V. Общие выводы

Проектная документация:

- соответствует результатам инженерных изысканий;
- соответствует заданию на проектирование;
- соответствует требованиям технических регламентов и иным установленным требованиям.

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

1) Жак Татьяна Николаевна

Направление деятельности: 2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-52-2-6510

Дата выдачи квалификационного аттестата: 25.11.2015

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 25.11.2029

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 2287C7E00BBB3F18C4869A381
81020557

Владелец ШАГУНОВ ИЛЬЯ СЕРГЕЕВИЧ

Действителен с 22.12.2025 по 22.03.2027

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 9A5E4780023B3B7B541C426B2
04B9A4AE

Владелец Жак Татьяна Николаевна

Действителен с 23.07.2025 по 23.07.2026