

Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

02-2-1-2-014346-2026

Дата присвоения номера: 06.04.2026 12:49:36

Дата утверждения заключения экспертизы 06.04.2026



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА "АРХПРОЕКТИЗЫСКАНИЯ"

"УТВЕРЖДАЮ"
Директор ООО НЭ "АПИ"
Козинский Алексей Геннадьевич

Положительное заключение негосударственной экспертизы

Наименование объекта экспертизы:

«Жилой комплекс, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, микрорайон Кузнецовский затон, земельный участок с кадастровым номером 02:55:011108:1827» (Литер 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 экспертизы

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА "АРХПРОЕКТИЗЫСКАНИЯ"

ОГРН: 1180280064788

ИНН: 0276936950

КПП: 027401001

Адрес электронной почты: info@expertizapdi.ru

Место нахождения и адрес: Республика Башкортостан, ГОРОД УФА, УЛИЦА МЕНДЕЛЕЕВА, ДОМ 137, ЭТАЖ 5

1.2. Сведения о заявителе

Наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТРОВ"

ОГРН: 1260200003910

ИНН: 0274399933

КПП: 027401001

Место нахождения и адрес: Россия, Республика Башкортостан, Г УФА, УЛ ЦЮРУПЫ, Д. 30, ПОМЕЩ. 103К

1.3. Основания для проведения экспертизы

1. Заявление от 13.03.2025 № 141, АО Специализированный Застройщик "Остров".
2. Договор от 13.03.2025 № 52э-2025, заключенный между ООО НЭ "АПИ" и АО Специализированный Застройщик "Остров".

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 экспертизы

1. Градостроительный план земельного участка 02:55:011108:1827 от 06.03.2025 № РФ-02-2-55-0-00-2025-0255-0, подготовлен Хайруллиным Р.Ф., Начальником Главархитектуры, Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации ГО г. Уфа РБ.
2. Письмо о предоставлении электрическую мощность в размере 863 кВт для объекта: "Жилой комплекс, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, р-н Кировский, микрорайон Кузнецовский затон земельный участок с кадастровым номером 02:55:011108:1827" (Литер 2) от 05.03.2025 № 242, ООО "Бетонный завод №1".
3. Технические условия подключения (технологического присоединения) к системам водоснабжения и водоотведения от 24.12.2025 № 13-14/170, ГУП РБ "Уфаводоканал".
4. Технические условия на проектирование для подключения к сетям теплоснабжения от 14.06.2024 № ОНР-1449, МУП УИС.
5. Технические условия на отвод поверхностных вод и благоустройство территории от 13.09.2023 № 86-04-07670, УКХиБ Администрации г. Уфы.
6. Технические условия на проектирование и строительство наружного освещения улиц от 03.04.2026 № 598-05, МБУ «Уфагорсвет».
7. Технические условия на технологическое присоединение к электрическим сетям (для энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых превышает 5 МВт или увеличивается на 5 МВт и выше) от 03.05.2024 № 24-10-22104-04-01-Уфа-Юж , ПО УГЭС ООО «Башкирэнерго».
8. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации для ООО ПИИ "АПИ" от 10.03.2026 № 0273905009-20260310-1532, Ассоциация - Саморегулируемая организация "Профессиональное объединение проектировщиков Московской области "Мособлпрофпроект" (СРО-П-140- 27022010).
9. Проектная документация (14 документ(ов) - 21 файл(ов))

1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении объекта капитального строительства, проектная документация по которому представлена для проведения экспертизы

1. Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий по объекту "Жилой комплекс, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, р-н Кировский, микрорайон Кузнецовский затон" от 15.04.2025 № 02-2-1-1-020348-2025

II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения 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: «Жилой комплекс, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, микрорайон Кузнецовский затон, земельный участок с кадастровым номером 02:55:011108:1827» (Литер 2)

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

Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, микрорайон Кузнецовский затон.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям: 01.02.001.006

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь застройки, в т.ч.:	м2	6410,095
Площадь застройки (наземная)	м2	3179,948
Общая площадь здания	м2	32868,967
Общий строительный объем здания	м3	117681,8
Строительный объем выше 0,000	м3	106205,97
Строительный объем ниже 0,000	м3	31845,19
Жилая часть	-	-
Общая площадь квартир (с учетом холодных помещений с коэфф 0,3;0,5)	м2	18429,35
Жилая площадь квартир	м2	10120,66
Этажность	эт	7-25
Количество этажей	эт	8-27
Количество квартир, из них:	шт	420
1С – Студия	шт	51
1К – Однокомнатные	шт	52
2С – Двухкомнатные (евроформат)	шт	170
2К – Двухкомнатные	шт	37
3С – Трехкомнатные (евроформат)	шт	87
3К – Трехкомнатные	шт	14
4С – Четырехкомнатные (евроформат)	шт	9
4К – Четырехкомнатные	-	-
Встроенные помещения	-	-
Общая площадь коммерческих помещений	м2	1323,13
В т.ч. медцентр	м2	1005,0
Кладовые	-	-
Количество кладовых	шт	25
Общая площадь кладовых	м2	494,1
Подземная автостоянка	-	-
Площадь помещения хранения автомобилей	м2	3596,14
Количество машино–мест, в т.ч.	шт	227
вторым ярусом	шт	112
Площадь машиномест	м2	1787,53

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: IV
Геологические условия: III
Ветровой район: II
Снеговой район: V
Сейсмическая активность (баллов): 5

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

Генеральный проектировщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ "АРХПРОЕКТИЗЫСКАНИЯ"

ОГРН: 1150280073052

ИНН: 0273905009

КПП: 027401001

Место нахождения и адрес: Республика Башкортостан, УФА Г., МЕНДЕЛЕЕВА УЛ., Д. 137, ЭТАЖ № 5, ПОМЕЩ. 1-18

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 разработку проектной документации от 01.04.2025 № 6/н, утвержденное ООО ГК "ПТ".

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 02:55:011108:1827 от 06.03.2025 № РФ-02-2-55-0-00-2025-0255-0, подготовлен Хайруллиным Р.Ф., Начальником Главархитектуры, Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации ГО г. Уфа РБ.

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

1. Письмо о предоставлении электрическую мощность в размере 863 кВт для объекта: "Жилой комплекс, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, р-н Кировский, микрорайон Кузнецовский затон земельный участок с кадастровым номером 02:55:011108:1827" (Литер 2) от 05.03.2025 № 242, ООО "Бетонный завод №1".

2. Технические условия подключения (технологического присоединения) к системам водоснабжения и водоотведения от 24.12.2025 № 13-14/170, ГУП РБ "Уфаводоканал".

3. Технические условия на проектирование для подключения к сетям теплоснабжения от 14.06.2024 № ОПП-1449, МУП УИС.

4. Технические условия на отвод поверхностных вод и благоустройство территории от 13.09.2023 № 86-04-07670, УКХиБ Администрации г. Уфы.

5. Технические условия на проектирование и строительство наружного освещения улиц от 03.04.2026 № 598-05, МБУ «Уфагорсвет».

6. Технические условия на технологическое присоединение к электрическим сетям (для энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых превышает 5 МВт или увеличивается на 5 МВт и выше) от 03.05.2024 № 24-10-22104-04-01-Уфа-Юж, ПО УГЭС ООО «Башкирэнерго».

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

02:55:011108:1827

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

Застройщик:

Наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТРОВ"

ОГРН: 1260200003910

ИНН: 0274399933

КПП: 027401001

Место нахождения и адрес: Россия, Республика Башкортостан, Г. УФА, УЛ. ЦЮРУПЫ, Д. 30, ПОМЕЩ. 103К

Технический заказчик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ГРУППА КОМПАНИЙ "ПЕРВЫЙ ТРЕСТ"

ОГРН: 1190280056724

ИНН: 0274949432

КПП: 027401001

Место нахождения и адрес: Республика Башкортостан, Г. УФА, УЛ. ЦЮРУПЫ, Д. 30, ОФИС 5/1

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	ПЗ_02-2025454_04042026.xml	xml	9cbaa1ca	Пояснительная записка
	02-2025-454-2-ПЗ нов (3).pdf	pdf	9c93b862	
	02-2025_454-2-СП.pdf	pdf	e64d4780	
Схема планировочной организации земельного участка				
1	02-2025-454-2 ПЗУ апрель .pdf	pdf	91f5b45c	Схема планировочной организации земельного участка
Объемно-планировочные и архитектурные решения				
1	02-2025-454-2-AP_compressed.pdf	pdf	b720c73e	Объемно-планировочные решения и архитектурные решения
Конструктивные решения				
1	02-2025_454-2-КР.pdf	pdf	28be1416	Конструктивные решения
Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения				
Система электроснабжения				
1	02-2025_454-2-ИОС1 изм.pdf	pdf	838451b6	Подраздел 1. Система электроснабжения
Система водоснабжения				
1	02-2025_454-2-ИОС2 от 01.2026.pdf	pdf	55488389	Подраздел 2. Система водоснабжения
Система водоотведения				
1	02-2025_454-2-ИОС3 от 01.2026.pdf	pdf	87fe5af7	Подраздел 3. Система водоотведения
Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети				

1	02-2025_454-2-ИОС4.1_изм.pdf	pdf	e678a289	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети
	02-2025_454-2-ИОС4.2_изм2 (2026).pdf	pdf	3e894b38	
Сети связи				
1	02-2025_454-2-ИОС5.1.pdf	pdf	a38b882d	Подраздел 5. Сети связи
	02-2025_454-2-ИОС5.2.pdf	pdf	f702a426	
Проект организации строительства				
1	02-2025-454-2-ПОС (НОВ)_2.pdf	pdf	d0019967	Проект организации строительства
Мероприятия по охране окружающей среды				
1	02-2025_454-2-ООС1.pdf	pdf	e1b128b5	Мероприятия по охране окружающей среды
	02-2025_454-2-ООС2.pdf	pdf	2e7de6bb	
Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности				
1	02-2025_454-2-ПБ1.pdf	pdf	91640103	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
	02-2025_454-2-ПБ2.pdf	pdf	f8b47afd	
	02-2025_454-2-ПБ3.pdf	pdf	3b5d71ad	
Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства				
1	02-2025_454-2-ТБЭ.pdf	pdf	4473ef51	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства
Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства				
1	02-2025_454-2-ОДИ.pdf	pdf	a3e472b1	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства

IV. Выводы по результатам рассмотрения

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

Оценка соответствия результатов 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 проведена на соответствие результатам следующих инженерных изысканий:

- Инженерно-геодезические изыскания;
- Инженерно-геологические изыскания;
- Инженерно-экологические изыскания.

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

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов и иным установленным требованиям, а также результатам инженерных изысканий, выполненным для подготовки проектной документации, и заданию на проектирование.

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: Оценка проектной документации проведена на соответствие требованиям, действующим на момент получения градостроительного плана земельного участка от 06.03.2025г.

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) Козинский Алексей Геннадьевич

Направление деятельности: 2.1.3. Конструктивные решения
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-26-2-7577
Дата выдачи квалификационного аттестата: 20.10.2016
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 20.10.2029

2) Салимова Виктория Юрьевна

Направление деятельности: 6. Объемно-планировочные и архитектурные решения
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-1-6-11638
Дата выдачи квалификационного аттестата: 28.01.2019
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 28.01.2029

3) Ширяева Татьяна Евгеньевна

Направление деятельности: 13. Системы водоснабжения и водоотведения
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-62-13-11544
Дата выдачи квалификационного аттестата: 17.12.2018
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 17.12.2028

4) Фомин Илья Вячеславович

Направление деятельности: 14. Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и холодоснабжения
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-1-14-14611
Дата выдачи квалификационного аттестата: 26.01.2022
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 26.01.2027

5) Русанова Татьяна Олеговна

Направление деятельности: 2.1.4. Организация строительства
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-34-2-9041
Дата выдачи квалификационного аттестата: 22.06.2017
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 22.06.2027

6) Герова Ольга Сергеевна

Направление деятельности: 2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-35-2-6029
Дата выдачи квалификационного аттестата: 07.07.2015
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 07.07.2030

7) Богомолов Геннадий Георгиевич

Направление деятельности: 17. Системы связи и сигнализации
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-49-17-12909
Дата выдачи квалификационного аттестата: 27.11.2019
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 27.11.2029

8) Богомолов Геннадий Георгиевич

Направление деятельности: 16. Системы электроснабжения
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-45-16-12816
Дата выдачи квалификационного аттестата: 31.10.2019
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 31.10.2029

9) Янковская Камилла Ринатовна

Направление деятельности: 2.4.1. Охрана окружающей среды
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-19-2-7343
Дата выдачи квалификационного аттестата: 25.07.2016
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 25.07.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 2114BBB00B9B24C874FB277A0
C19779C9
Владелец КОЗИНСКИЙ АЛЕКСЕЙ
ГЕННАДЬЕВИЧ
Действителен с 08.04.2025 по 08.07.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 667B7530044B37B9A49DBEFF3
9A5178A1
Владелец Салимова Виктория Юрьевна
Действителен с 25.08.2025 по 25.08.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 452BC0005B334924F72AEBD49
038BE5
Владелец Ширяева Татьяна Евгеньевна
Действителен с 23.06.2025 по 23.06.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3CF8EA359F71109741B5A88801
9BD9E6
Владелец Фомин Илья Вячеславович
Действителен с 20.01.2026 по 19.04.2027

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1DCBB4B0FC39710000E24CD00
060002
Владелец Русанова Татьяна Олеговна
Действителен с 24.03.2026 по 24.03.2027

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 70260401F7B1DCAF4AA4EBB93
9980BD3
Владелец Герова Ольга Сергеевна
Действителен с 26.09.2024 по 19.06.2039

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 28A54FB009FB346BA4DD2E85F
9AF270BD
Владелец БОГОМОЛОВ ГЕННАДИЙ
ГЕОРГИЕВИЧ
Действителен с 24.11.2025 по 24.02.2027

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 790D139262AF3AC4EBABB8001
9D1F69
Владелец Янковская Камилла Ринатовна
Действителен с 24.03.2026 по 24.06.2027