



**МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ  
ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»**

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации RA.RU.612453 от 23.10.2024 г.

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий RA.RU.612454 от 23.10.2024 г.

**НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

2	3	—	2	—	1	—	2	—	0	6	1	9	6	4	—	2	0	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**"УТВЕРЖДАЮ"**

**Генеральный директор  
ООО «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ  
ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»**

**Храмых Оксана Владимировна**



(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

"17" октября 2025 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ (ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ) ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Объект экспертизы**

«Проектная документация»

**Вид работ**

«Строительство»

**Наименование объекта экспертизы**

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

## I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

### 1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Межрегиональный Экспертный Центр»

ИНН: 7720932680

КПП: 772001001

ОГРН: 1247700475978

Адрес: 111524, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Перово, ул. Электродная, д.2 стр.12

Телефон: +7(925) 906-66-36

### 1.2. Сведения о заявителе

ООО «Специализированный Застройщик «ЮГ» (ООО «СЗ «ЮГ»).

ИНН 5404958260

КПП 540401001

ОГРН 1255400009369

Адрес: 630108, Новосибирская область, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова помещ 10В

### 1.3. Основания для проведения экспертизы

– Договор № 13.10.2025-239-М-Э/2025 от «13» октября 2025 г. на оказание услуг по проведению негосударственной экспертизы разделов проектной документации, заключенный между ООО «Межрегиональный экспертный центр» и ООО «СЗ «ЮГ».

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

Нет сведений

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

Проектная документация, состоящая из следующих разделов:

Номер тома	Шифр	Наименование тома	Примечание
	<b>Раздел 1. Пояснительная записка</b>		
1.2	09/23-ПЗ2	Пояснительная записка.	
	<b>РАЗДЕЛ 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения</b>		
3.1	09/23-АР-1	Объемно-планировочные и архитектурные решения.	
3.2	09/23-АР-2	Объемно-планировочные и архитектурные решения.	

### 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 экспертизы

#### 1.6.1. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы, подготовленных применительно к тому же объекту капитального строительства

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 23-2-1-3-046697-2024 от 14.08.2024 г. по объекту: «Гостиничный комплекс «Гранд отель Агой» категории 5\*, расположенный по адресу:

Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39», выданное ООО «Мосэксперт».

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 23-2-1-2-017303-2025 от 31.03.2025 г. по объекту: «Гостиничный комплекс «Гранд отель Агой» категории 5\*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39», выданное ООО «Межрегиональный Экспертный Центр».

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 23-2-1-2-055874-2025 от 19.09.2025 г. по объекту: «Гранд отель Агой» категории 5\*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39», выданное ООО «Межрегиональный Экспертный Центр».

## **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: «Гранд отель Агой» категории 5\*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39».

Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39.

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

Объект капитального строительства непроизводственного назначения.

Гостиничное обслуживание (4.7); развлечение (4.8); развлекательные мероприятия (4.8.1); выставочно-ярморочная деятельность (4.10); магазины (4.4), общественное питание (4.6), обслуживание автотранспорта (4.9).

объекты для кратковременного проживания. 03.02.001.005 - Здание для временного проживания (гостиница, отель и др.).

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

##### **Технико-экономические показатели**

<b>Наименование технико-экономического показателя</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Значение</b>
общая площадь объектов капитального строительства	м <sup>2</sup>	93276
общая площадь объектов капитального строительства ниже отм. 000	м <sup>2</sup>	17707
общая площадь объектов капитального строительства выше отм. 0,000	м <sup>2</sup>	75569
площадь застройки всего	м <sup>2</sup>	22613
общий строительный объем	м <sup>3</sup>	369990
общий строительный объем ниже отм. 0,000	м <sup>3</sup>	90891
общее количество номеров		1028
Площадь участка в кадастровых границах	м <sup>2</sup>	62909
площадь озеленения	м <sup>2</sup>	14544
площадь проектируемых покрытий	м <sup>2</sup>	24903

коэффициент застройки	%	36
плотность озеленения	%	23,1
количество проживающих	чел	1028
количество машино-мест всего		273
количество машино-мест на подземном паркинге		108
количество машино-мест на улице		165
количество помещений	шт	1814
площадь застройки геотехнического сооружения (стена подпорная)	м2	1972
площадь застройки бассейна	м2	1330
площадь не жилой группы помещений	м2	78821
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
общая площадь нежилых помещений	м2	78821
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	3548
площадь корпус 7 (4 этап)	м2	3548
площадь корпус 8 (5 этап)	м2	3679
площадь корпус 9 (5 этап)	м2	13471
площадь корпус 10 (5 этап)	м2	3751
площадь нежилых помещений корпус 1 (2 этап)	м2	14669
площадь нежилых помещений корпус 2 (2 этап)	м2	3746
площадь нежилых помещений корпус 3 (1 этап)	м2	10786
площадь нежилых помещений корпус 4 (1 этап)	м2	2776
площадь нежилых помещений корпус 5 (1 этап)	м2	16416
площадь нежилых помещений корпус 6 (3 этап)	м2	2499
площадь нежилых помещений корпус 7 (4 этап)	м2	2499
площадь нежилых помещений корпус 8 (5 этап)	м2	2542
площадь нежилых помещений корпус 9 (5 этап)	м2	7758
площадь нежилых помещений корпус 10 (5 этап)	м2	1848
количество помещений корпус 1 (2 этап)	шт	346

количество нежилых помещений корпус 1 (2 этап)	шт	346
количество помещений корпус 2 (2 этап)	шт	4
количество нежилых помещений корпус 2 (2 этап)	шт	4
количество помещений корпус 3 (1 этап)	шт	225
количество нежилых помещений корпус 3 (1 этап)	шт	225
количество помещений корпус 4 (1 этап)	шт	11
количество нежилых помещений корпус 4 (1 этап)	шт	11
количество помещений корпус 5 (1 этап)	шт	375
количество нежилых помещений корпус 5 (1 этап)	шт	375
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	215
количество нежилых помещений корпус 9 (5 этап)	шт	215
количество помещений корпус 10 (5 этап)	шт	53
количество нежилых помещений корпус 10 (5 этап)	шт	53
площадь вспомогательных МОП корпус 1 (2 этап)	м2	3903
площадь вспомогательных МОП корпус 2 (2 этап)	м2	1706
площадь вспомогательных МОП корпус 3 (1 этап)	м2	2636
площадь вспомогательных МОП корпус 4 (1 этап)	м2	2323
площадь вспомогательных МОП корпус 5 (1 этап)	м2	4677
площадь вспомогательных МОП корпус 6 (3 этап)	м2	760
площадь вспомогательных МОП корпус 7 (4 этап)	м2	760
площадь вспомогательных МОП корпус 8 (5 этап)	м2	747
площадь вспомогательных МОП корпус 9 (5 этап)	м2	2968
площадь вспомогательных МОП корпус 10 (5 этап)	м2	1118
количество вспомогательных МОП корпус 1 (2 этап)	шт	54
количество вспомогательных МОП корпус 2 (2 этап)	шт	1
количество вспомогательных МОП корпус 3 (1 этап)	шт	45
количество вспомогательных МОП корпус 4 (1 этап)	шт	8
количество вспомогательных МОП корпус 5 (1 этап)	шт	58
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	33
количество вспомогательных МОП корпус 9 (5 этап)	шт	82
количество вспомогательных МОП корпус 10 (5 этап)	шт	14
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	11588
количество номеров корпус 3 (1 этап)	шт	170
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 3 (1 этап)	м2	7947
количество номеров корпус 5 (1 этап)	шт	312
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 5 (1 этап)	м2	11830
количество номеров корпус 6 (3 этап)	шт	40
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 6 (3 этап)	м2	2288
количество номеров корпус 7 (4 этап)	шт	40
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 7 (4 этап)	м2	2288
количество номеров корпус 8 (5 этап)	шт	30
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 8 (5 этап)	м2	1729
количество номеров корпус 9 (5 этап)	шт	111
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 9 (5 этап)	м2	6934
количество номеров корпус 10 (5 этап)	шт	39
Площадь номерного фонда (включая балконы, лоджии, террасы) корпус 10 (5 этап)	м2	1848
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 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).

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

Климатический район и подрайон – IV  
Инженерно-геологические условия – III категория сложности  
Ветровой район - IV  
Снеговой район - II  
Сейсмичность площадки строительства – 8 баллов

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

Общество с ограниченной ответственностью «ЮГ-Проект Изыскания»  
(ООО «ЮГ-ПИ»)  
ИНН 2310199502  
КПП 230801001  
ОГРН 1172375023831  
Адрес: 350000, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 320/1, оф. 16/14.  
НОПРИЗ – П-151850

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурное Бюро Асадова» (ООО «Архитектурное Бюро Асадова»)  
ИНН 7736615863  
КПП 770801001  
ОГРН 1107746246783  
Адрес: 107078, г. Москва, улица Новорязанская, дом 8А, строение 1, помещение 23.  
Запись в реестре НОПРИЗ П-164101.

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

Использование типовой проектной документации при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

- Подтверждение № 6 от 14.10.2025 г. соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям части 3.8 статьи 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, утвержденное Главным инженером проекта Бравковым А. А.

## **2.7 Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

- Градостроительный план земельного участка № РФ-23-4-53-2-06-2022-4137 (кадастровый номер 23:33:0110001:336), подготовленный Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район, дата выдачи 28 декабря 2022 года.

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

Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения представлены ранее полученными заключениями экспертизы.

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

- Кадастровый номер земельного участка 23:33:0110001:336

## **2.10.1 Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации**

ООО «Специализированный Застройщик «ЮГ» (ООО «СЗ «ЮГ»).

ИНН 5404958260

КПП 540401001

ОГРН 1255400009369

Адрес: 630108, Новосибирская область, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова помещ 10В

## **2.10.2 Сведения о техническом заказчике, обеспечившем подготовку проектной документации**

Общество с ограниченной ответственностью «ЮГ-ТЕХ» (ООО «ЮГ-ТЕХ»)

ИНН 2365032816

КПП 236501001

ОГРН 1242300002230

Адрес: 352800, Краснодарский край, м. р-н Туапсинский, г.п. Туапсинское, г Туапсе, ул. Максима Горького, дом 4, помещение 1

## **2.11.Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования**

Нет сведений

### **III. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы результатов инженерных изысканий**

#### **3.1. Сведения о видах проведенных инженерных изысканий, дата подготовки отчетной документации о выполнении инженерных изысканий и сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших отчетную документацию о выполнении инженерных изысканий**

Результаты инженерных изысканий рассмотрены:

- Положительным заключением негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 23-2-1-3-046697-2024 от 14.08.2024 г. по объекту: «Гостиничный комплекс «Гранд отель Агой» категории 5\*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39», выданным ООО «Мосэксперт».

### **IV. Описание рассмотренной документации (материалов)**

#### **4.1. Описание технической части проектной документации**

##### **4.2.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)**

<b>Номер тома</b>	<b>Шифр</b>	<b>Наименование тома</b>	<b>Примечание</b>
	<b>Раздел 1. Пояснительная записка</b>		
1.2	09/23-ПЗ2	Пояснительная записка.	
	<b>РАЗДЕЛ 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения</b>		
3.1	09/23-АР-1	Объемно-планировочные и архитектурные решения.	
3.2	09/23-АР-2	Объемно-планировочные и архитектурные решения.	

4.2.2. Все замечания устранены в ходе проведения экспертизы.

### **V. Выводы по результатам рассмотрения**

#### **5.1. Выводы о соответствии или несоответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов**

Результаты инженерных изысканий рассмотрены:

- Положительным заключением негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 23-2-1-3-046697-2024 от 14.08.2024 г. по объекту: «Гостиничный комплекс «Гранд отель Агой» категории 5\*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39», выданным ООО «Мосэксперт».

#### **5.2. Выводы в отношении технической части проектной документации**

##### **5.2.1. Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации**

Результаты инженерных изысканий рассмотрены:

- Положительным заключением негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 23-2-1-3-046697-2024 от 14.08.2024 г. по объекту: «Гостиничный комплекс «Гранд отель Агой» категории 5\*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39», выданным ООО «Мосэксперт».

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

Рассмотренные разделы проектной документации **соответствуют** требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию на проектирование, результатам инженерных изысканий.

При проведении экспертизы оценка соответствия проектной документации требованиям проведена на дату выдачи градостроительного плана земельного участка, на основании которого была подготовлена проектная документация.

## **VI. Общие выводы**

Проектная документация объекта: «Гранд отель Агой» категории 5\*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39», **соответствует** требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию на проектирование, результатам инженерных изысканий.

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

Эксперты:

Эксперт в области экспертизы проектной документации  
по направлению:

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

Аттестат № МС-Э-17-2-7271..... Миндубаев Марат Нуратаевич

Дата получения 19.07.2016

Дата окончания действия 19.07.2029