

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ПРЕМЬЕР-ЭКСПЕРТ КМВ»**

357532, Россия, г. Пятигорск, ул. 295 Стрелковой дивизии 15, оф.25л, тел.+7(905) 493-83-07  
[premier-exp.kmv@yandex.ru](mailto:premier-exp.kmv@yandex.ru) [www.pe-kmv.ru](http://www.pe-kmv.ru)

**НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ**

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор

ООО «Премьер-эксперт КМВ»

\_\_\_\_\_ Рожковская  
Людмила Александровна

11 марта 2019г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ (ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ)  
ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Объект экспертизы**

Проектная документация  
(разделы проектной документации в части внесенных изменений)

**Наименование объекта экспертизы**

«Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка».

Адрес: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, 4в.

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Премьер-эксперт КМВ». ОГРН 1142651015363. ИНН 2632812339. КПП 263201001.

Юридический адрес: 357532, Россия, г. Пятигорск, ул. 295 Стрелковой дивизии 15, оф.25л.

Адрес электронной почты: premier-exp.kmv@yandex.ru

Сайт организации: [www.pe-kmv.ru](http://www.pe-kmv.ru).

### **1.2. Сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике**

Застройщик – ООО «Югспецстрой». ОГРН 1022301611584, ИНН 2304033530, КПП 230401001.

Юридический адрес: 353460, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Тельмана, 47  
А.

Фактический адрес: 353460, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Кирова, 130.

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

- Заявление о проведении негосударственной экспертизы проектной документации от 18.06.2018г. (Приложение №1 к договору № 020-06/2018 от 18.06.2018г.);

- Договор на проведение негосударственной экспертизы проектной документации № 020-06/2018 от 18.06.2018г.

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

Не требуется.

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

- Устав Общества с ограниченной ответственностью «Югспецстрой». Утвержден Решением общего собрания учредителей ООО «Югспецстрой» по протоколу б/н от 17 сентября 2015г. Зарегистрирован ИФНС России по городу-курорту Геленджику Краснодарского края 23.10.2015г.;

- Изменения в уставе Общества с ограниченной ответственностью «Югспецстрой». Утверждено Решением внеочередного общего собрания участников ООО «Югспецстрой» Протокол внеочередного общего собрания участников ООО «Югспецстрой» б/н от 25.09.2017г.;

- Протокол б/н от 25.09.2017г. внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Югспецстрой». О внесении изменений в Устав Общества с ограниченной ответственностью «Югспецстрой»;

- Свидетельство от 13.01.2011г. Серия 23 №007575891. О внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц. Общество с ограниченной ответственностью «Югспецстрой». ОГРН: 1022301611584. Инспекция Федеральной налоговой службы №2 по г. Краснодару;

- Свидетельство от 13.01.2011г. Серия 23 № 008391961. О постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации. Общество с ограниченной ответственностью «Югспецстрой». ИФНС по городу-курорту Геленджику Краснодарского края. ИНН/КПП 2304033530/230401001;

- Протокол от 20.10.2015г. №б/н. Внеочередного собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Югспецстрой». О назначении на должность генерального директора ООО «Югспецстрой» Эскизова А.Ф.;

- Приказ от 21.10.2015г. №б/н. О вступлении в должность генерального директора ООО «Югспецстрой» Эскизова А.Ф.;

- Лист записи ЕГРЮЛ. В единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица Общество с ограниченной ответственностью «Югспецстрой» ОГРН 1022301611584 внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица от 02.10.2017г. за государственным регистрационным номером (ГРН) 7172375381061;

- Задание от 01.06.2018г. (Приложение №1 к договору №01-06-18/П от 01.06.2018г.) на корректировку разделов проектной документации объекта капитального строительства: «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка», утвержденное Заказчиком ООО «ЮгСпецстрой»;

- Справка от 01.06.2018г. с описанием изменений, внесенных в разделы проектной документации по объекту «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка» - подготовлена ГИПом ООО «Стройпроект-Юг» Михайловой О.А.;

- Постановление от 09.06.2014г. №1521. Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик. Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Геленджик, ЗАО АФ «Дивноморская»;

- Градостроительный план земельного участка 00000000003237, кадастровый номер земельного участка 23:40:0410050:146. Местонахождение земельного участка: Краснодарский край, Муниципальное образование город-курорт Геленджик. Площадь земельного участка: 1,0000га;

- Договор от 17.02.2015г. купли-продажи земельного участка (с рассрочкой платежа). Предмет договора: земельный участок площадью 10 000м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 23:40:0410050:146, относящийся к категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием «для жилищного строительства», расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, ЗАО АФ «Дивноморская»;

- Свидетельство от 28.03.2016г. (Повторное, взамен свидетельства 25.06.2015г., 23.09.2015г.), запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23-23/012-23/012/805/2015-6829/4. О государственной регистрации права. Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью «Югспецстрой». ИНН 2304033530. ОГРН 1022301611584. Вид права: собственность. Объект права: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для жилищного строительства. Площадь 10000м<sup>2</sup>. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, 4в. Кадастровый (или условный) номер: 23:40:0410050:146;

- Договор от 01.07.2015г №б/н аренды земельного участка. Предмет договора: земельный участок, являющийся частью земельного участка из категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием – для жилищного строительства, общей площадью 655 928м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 23:40:0000000:3292, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, ЗАО АФ «Дивноморская»;

- Соглашение №ГС-0001 (С) от 13.11.2015г. об установлении частного сервитута земельного участка;

- Разрешение на строительство от 20.11.2018г., №23-303000-509-2018. Администрация муниципального образования город-курорт Геленджик. Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой по ул. Луначарского, 4В в г. Геленджике»;

- Доверенность от 11.06.2018г. ООО «Югспецстрой» настоящей доверенностью уполномочивает ООО «Стройпроект-ЮГ», в лице директора Айвазяна А. Д. право передавать и подписывать все необходимые документы по проектируемому объекту капитального строительства, расположенном на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского с кадастровым номером 23:40:0410050:146;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации от 31.10.2016г., рег. №23-2-1-2-0122-16 выданное негосударственной экспертизой ООО «НОРМОКОНТРОЛЬ»;

- Технический отчет по результатам инженерно-геофизических изысканий (сейсмическое микрорайонирование) на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и парковкой по ул. Луначарского, 4В в г. Геленджике», выполненный на основании договора №2018/1140 от 26.11.2018г. в ноябре 2018г., ООО «Новоросгеология», ИНН 2315106036, ОГРН 1042309078569;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы и инженерных изысканий от 23.12.2014г. №4-1-1-0645-14 выданное негосударственной экспертизой ООО «Оборонэкспертиза»;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации от 21.11.2016г., рег. №26-2-1-2-0029-16 выданное негосударственной экспертизой ООО «Премьер-эксперт КМВ»;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации от 31.10.2016г., рег. №23-2-1-2-0122-16 выданное негосударственной экспертизой ООО «НОРМОКОНТРОЛЬ»;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий от 20.12.2018г. №23-2-1-1-0400-18 выданное негосударственной экспертизой ООО «КОИН-С».

## **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**

Объект: «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка».

Адрес: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, 4в.

Земельный участок, на котором располагается проектируемый объект капитального строительства общей площадью 10000,0м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 23:40:0410050:146.

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

Функциональное назначение объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка»

- многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой.

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

*Технико-экономические показатели объекта*

Наименование показателей	Ед. Изм.	Показатели	
		Секция 1	Секция 2
Площадь участка	м <sup>2</sup>	10 000,0	
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	724,79	691,42
Строительный объем здания	м <sup>3</sup>	24 067,37	18 781,67
В т.ч. ниже отм. 0,000	м <sup>3</sup>	8 164,08	1 238,07
выше отм. 0,000	м <sup>3</sup>	15 903,29	17 543,59
Этажность	шт.	6	7
Количество этажей	шт.	7	7
Количество подземных этажей	шт.	1	-
Площадь жилого здания	м <sup>2</sup>	5 481,83	4 039,10

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

1) Наименование объекта: Секция 1.

Адрес: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, 4в.

Функциональное назначение объекта капитального строительства - многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной парковкой.

**Технико-экономические показатели объекта**

Наименование показателей	Ед. Изм.	Показатели
<b>Секция 1</b>		
Количество этажей, в т.ч - подземных	шт.	7 1
Этажность	шт.	6
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	724,79
Площадь жилого здания	м <sup>2</sup>	5 481,83
В т.ч. подземная парковка	м <sup>2</sup>	2 024,58
Площадь помещений общественного назначения	м <sup>2</sup>	494,39
Строительный объем здания	м <sup>3</sup>	24 067,37
В т.ч. ниже отм. 0,000	м <sup>3</sup>	8 164,08
выше отм. 0,000	м <sup>3</sup>	15 903,29
Общее количество квартир	шт.	50
Из них: однокомнатных	шт.	35
двухкомнатных	шт.	15
Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	2 581,1
Общая площадь квартир без учета площади балконов	м <sup>2</sup>	2 480,75
Вместимость подземной автостоянки	м/м	43

2) Наименование объекта: Секция 2.

Адрес: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, 4в.

Функциональное назначение объекта капитального строительства - многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной парковкой.

Наименование показателей	Ед. Изм.	Показатели
<b>Секция 2</b>		
Количество этажей	шт.	7
Этажность	шт.	7
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	691,42
Площадь жилого здания	м <sup>2</sup>	4039,10
Строительный объем здания	м <sup>3</sup>	18 781,67
В т.ч. ниже отм. 0,000	м <sup>3</sup>	1 238,07
выше отм. 0,000	м <sup>3</sup>	17 543,59
Общее количество квартир	шт.	69
Из них: однокомнатных	шт.	47
двухкомнатных	шт.	22
Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	3 607,52
Общая площадь квартир без учета площади балконов	м <sup>2</sup>	3 460,65

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

Справка об источниках финансирования от 18.06.2018г. (Приложение №2 к договору № 020-06/2018 от 18.06.2018г.).

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

Климатический район и подрайон - ШБ;

Ветровой район – VI;

Снеговой район – II;

Интенсивность сейсмических воздействий – 7 баллов;

Инженерно-геологические условия - II категория.

**2.5. Сведения о сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства**

Не требуется.

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

ООО «СТРОЙПРОЕКТ-ЮГ», 353460, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Тельмана, д. 137, оф. 23.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации №103 от 15.06.2018г. Саморегулируемая организация: Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики». СРО-П-156-06072010. Регистрационный номер члена: 234 от 05.10.2016г. (Протокол Совета №386).

**2.7. Сведения об использовании при подготовке проектной документации проектной документации повторного использования, в том числе экономически эффективной документации повторного использования**

Не требуется.

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

- Задание от 01.06.2018г. (Приложение №1 к договору №01-06-18/П от 01.06.2018г.) на корректировку разделов проектной документации объекта капитального строительства: «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка», утвержденное Заказчиком ООО «ЮгСпецстрой»;

- Вид строительства – новое строительство;

- Стадия проектирования – проектная документация;
- Особые условия – сейсмичность 7 баллов;
- Источник финансирования – собственные средства.

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

- Постановление от 09.06.2014г. №1521. Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик. Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Геленджик, ЗАО АФ «Дивноморская»;

- Градостроительный план земельного участка 00000000003237, кадастровый номер земельного участка 23:40:0410050:146. Местонахождение земельного участка: Краснодарский край, Муниципальное образование город-курорт Геленджик. Площадь земельного участка: 1,0000га.

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

Не требуется

**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)**

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	24-12-2018/ПЗ. КОРРЕКТИРОВКА	Раздел 1. Пояснительная записка	ООО «Стройпроект-Юг» Изм.2
Том 2	24-12-2018/СПОЗУ. КОРРЕКТИРОВКА	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	ООО «Стройпроект-Юг» Изм.2
Том 3	24-12-2018/АР КОРРЕКТИРОВКА	Раздел 3. Архитектурные решения	ООО «Стройпроект-Юг» Изм.2
Том 4.1	24-12-2018/КР4.1. КОРРЕКТИРОВКА	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Секция 1.	ООО «Стройпроект-Юг» Изм.2
Том 4.2	24-12-2018/КР4.2. КОРРЕКТИРОВКА	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Секция 2.	ООО «Стройпроект-Юг» Изм.2
Том 4.3	24-12-2018/КР4.3. КОРРЕКТИРОВКА	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Секция 3.	ООО «Стройпроект-Юг» Изм.2
	018.03.2018-СМР	Технический отчет по результатам инженерно-геофизических изысканий (сейсмическое микрорайонирование) на	ООО «Новоросгеология»

		объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и парковкой по ул. Луначарского, 4В в г. Геленджике», выполненный на основании договора №2018/1140 от 26.11.2018г. в ноябре 2018г.	
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
Том 5.2.1, 5.3.1	24-12-2018/ИОС 2.1.,3.1. КОРРЕКТИРОВКА	Подраздел. Система водоснабжения. Книга 1.Внутренние сети.	ООО «Стройпроект-Юг» Изм.2
Том 5.2.2., 5.3.2.	24-12-2018/ИОС 5.2.2.,5.3.2. КОРРЕКТИРОВКА	Подраздел. Система водоснабжения. Книга 2. Внутриплощадочные сети.	ООО «Стройпроект-Юг» Изм.2

В процессе проведения негосударственной экспертизы рассмотрены разделы проектной документации, представленные по составу согласно «Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденному постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, за исключением подразделов и разделов:

- Раздел 5. «Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»: Подраздел 1. «Система электроснабжения». Подраздел 4. «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети». Подраздел 5. «Сети связи». Подраздел 6. «Система газоснабжения». Подраздел 7. «Технологические решения» - изменения и дополнения в данные подразделы не вносились.

- Раздел 6. «Проект организации строительства» - изменения и дополнения в раздел не вносились.

- Раздел 7. «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» - в виду отсутствия объектов, подлежащих сносу или демонтажу, раздел для проведения негосударственной экспертизы не представлялся.

- Раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» - изменения и дополнения в раздел не вносились.

- Раздел 9. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» - изменения и дополнения в раздел не вносились.

- Раздел 10. «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов» - изменения и дополнения в раздел не вносились.

- Раздел 10.1. «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов» - изменения и дополнения в раздел не вносились.

- Раздел 11. «Смета на строительство объекта капитального строительства» - в соответствии с п. 7 «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, раздел для проведения негосударственной экспертизы не представлялся.



- Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами». Подраздел 1. «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» - изменения и дополнения в раздел не вносились.

Внесенные изменения в проектную документацию полностью совместимы с разделами проектной документацией и (или) результатами инженерных изысканий, в отношении которых была ранее проведена экспертиза.

### **3.1.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации**

#### *1) Пояснительная записка*

Основанием для разработки проектной документации по объекту «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка» - является задание на проектирование. является задание на проектирование.

Согласно задания на внесение изменений в проектную документацию объекта «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка», утвержденного Заказчиком от 01.06.2018г., и на основании - Технического отчета по результатам инженерно-геофизических изысканий (сейсмическое микрорайонирование) на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и парковкой по ул. Луначарского, 4В в г. Геленджике», выполненный на основании договора №2018/1140 от 26.11.2018г. в ноябре 2018г., ООО «Новоросгеология», ИНН 2315106036, ОГРН 1042309078569 и получившим Положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий от 20.12.2018г. №23-2-1-1-0400-18 выданное негосударственной экспертизой ООО «КОИН-С», в проектную документацию внесены следующие изменения:

1. Сейсмичность участка строительства – 7 баллов. В раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения» внесены соответствующие изменения:  
 - соединение вертикальной арматуры в колоннах производится внахлест (100%) в разбежку. Диаметр арматурных стержней в колоннах изменен на 8хd18-А500С;  
 - армирование самонесущих перегородок изменено, в связи с изменением сейсмичности площадки на 7 баллов;

- изменен контур плит перекрытий Бс-1 и Бс-2, согласно комплекта АР;

2. В разделе 2 «Схема планировочной организации земельного участка» внесены изменения:

- спортивная площадка перенесена с кровли БС 2 на землю;

- откорректирован выпуск трубы канализации из парковки.

3. В раздел 3 «Архитектурные решения» внесены изменения:

- исключено остекление в БС 2 на 1 этаже фасад в осях «П-А»;

- изменен контур балконов в БС 1 и БС 2 на всех этажах и фасадах,

откорректирован контур кровли;

- исключены металлические перила на ограждениях балконов.

4. В раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений», Подраздел «Система водоотведения» внесены изменения:

- откорректирован выпуск трубы канализации из парковки.

Размещение на участке, объемно-планировочные решения объекта разработаны в соответствии с Заданием на проектирование Заказчика и Градостроительным планом.

Другие изменения в раздел не вносились, остальные проектные решения приняты без корректировки и изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы проектной документации от 31.10.2016г., рег. №23-2-1-2-0122-16 выданном негосударственной экспертизой ООО «НОРМОКОНТРОЛЬ».

#### *2) Схема планировочной организации земельного участка.*

Основанием для корректировки раздела проектной документации по объекту «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка» - является задание на проектирование.

Участок строительства располагается в г. Геленджике по ул. Луначарского. Площадь участка 10000,0м<sup>2</sup>.

Площадка под строительство имеет явно выраженный рельеф, перепад отметок составляет от 34,0 до 40,2 по топографической съемке.

В основе планировочных решений лежит удобство жильцов и соответствие нормам.

На участке расположено два односекционных жилых дома (в секции «1» на первом этаже запроектированы помещения коммерческого назначения, секция «2» запроектирована полностью жилой).

В Секции 1 за относительную отметку 0,000 принят уровень верха перекрытия первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 37,98 по генеральному плану. В Секции 2 за относительную отметку 0,000 принят уровень верха перекрытия первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 39,09 по генеральному плану.

Въезд на участок предусмотрен с восточной и южной стороны участка.

Настоящий проект (корректировка) выполнен на основании задания на проектирование, выданного Заказчиком. При проведении экспертизы оценке подлежала часть проектной документации, в которую были внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией, в отношении которых была ранее проведена негосударственная экспертиза.

Корректировкой раздела «Схема планировочной организации земельного участка» предусмотрены следующие изменения:

- спортивная площадка перенесена с кровли Секции 2 на внутри дворовую территорию земельного участка проектирования;
- откорректирован выпуск трубы канализации из парковки.

Согласно требований СП 42.13330.2011 на участке предусмотрено устройство площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и требуемые хозяйственные площадки, гостевые автостоянки. Все площадки соответствуют расчетным площадям.

При проектировании 2-ой очереди строительства (Секция 1, Секция 2) площади дворовых площадок и автостоянок рассчитаны с учетом избытка площадей дворовых площадок и автостоянок 1-ой очереди:

- площадки для игр детей – принято 207,7м<sup>2</sup> (35,34м<sup>2</sup> – 2 очередь, 172,4м<sup>2</sup> – 1 очередь);
- площадки для отдыха взрослых – принято 18,93м<sup>2</sup> (17,03м<sup>2</sup> – 2 очередь, 1,9м<sup>2</sup> – 1 очередь);
- площадки для занятий физкультурой – принято 202,0м<sup>2</sup> (90м<sup>2</sup> – 2 очередь, 112,0м<sup>2</sup> – 1 очередь);
- хозяйственные площадки – принято 62,38м<sup>2</sup> (61,32м<sup>2</sup> -2 очередь, 1,06м<sup>2</sup> – 1 очередь);
- гостевые автостоянки – принято 8машино/мест (1машино/место – 2 очередь, 7машино/мест – 1 очередь);
- автостоянки постоянного хранения принято – 45машино/мест (43машино/места в подземной парковке, 2машино/места – 1 очередь на открытой парковке);
- гостевые автостоянки для встроенных помещений общественного назначения – принято 18машино/мест (1машино/место – 2 очередь, 17машино/мест – 1 очередь).

На автостоянках предусмотрены места для парковки инвалидов не менее 10% от общего количества согласно требованиям СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Спортивная площадка площадью 90м<sup>2</sup>, расположена в центральной части квартала, образованного проектируемыми жилыми домами 1-ой и 2-ой очереди на нормативном расстоянии от окон проектируемых жилых домов.

Площадки для занятий физкультурой уменьшаются на 50% на основании того, что в радиусе 1500м располагается СОШ №6 (Краснодарский край, Геленджик, микрорайон Южный, улица Жуковского, 7) с прилегающим к ней открытым стадионом, что соответствует п 2.2.15, примечание 2 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования г. Геленджика.

Расчет площадей придомовых площадок выполнен по норме площади квартиры из расчета 40м<sup>2</sup>/чел. и 30м<sup>2</sup>/чел. (для однокомнатных квартир).

Другие изменения в раздел не вносились, остальные проектные решения приняты без корректировки и изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы проектной документации от 31.10.2016г., рег. №23-2-1-2-0122-16 выданном негосударственной экспертизой ООО «НОРМОКОНТРОЛЬ».

***Технико-экономические показатели земельного участка.***

Наименование	Ед. изм.	Показатели
Площадь участка	2 м	10000,0
Площадь участка в границах проектирования: - в том числе за границами землеотвода		5452,9 1618,7
Площадь застройки	2 м	1416,2
Площадь твердых покрытий: - в том числе за границами землеотвода	2 м	2622,5 1426,2
Площадь озеленения: - в том числе за границами землеотвода	2 м	1414,2 192,5

***3) Архитектурные решения.***

Основанием для корректировки раздела проектной документации по объекту «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка» - является задание на проектирование.

В проектную документацию 2 очереди строительства настоящей корректировкой внесены следующие изменения:

- исключено остекление балконов 1-го этажа в БС2 по фасаду в осях «П-А»;
- изменена форма балконов с трапециевидной на прямоугольную в БС1 в осях «В-Д» и «М-П» вдоль оси «8» и БС2 в осях «В-Д» и «М-П» вдоль оси «9» на всех планах этажей и фасадах;
- исключены металлические элементы перил на ограждениях балконов.

Другие изменения в раздел не вносились, остальные проектные решения приняты без корректировки и изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы проектной документации от 31.10.2016г., рег. №23-2-1-2-0122-16 выданном негосударственной экспертизой ООО «НОРМОКОНТРОЛЬ».

***4) Конструктивные и объемно - планировочные решения.***

Основанием для корректировки раздела проектной документации по объекту «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка» - является задание на проектирование.

Ранее разработанный проект «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка» получил положительную оценку экспертизы от положительное заключение негосударственной экспертизы от 31.10.2016г., рег. №23-2-1-2-0122-16 выданное негосударственной экспертизой ООО «НОРМОКОНТРОЛЬ», г. Краснодар.

Комплекс состоит из трех блок-секций: двух жилых корпусов и подземной парковки, разделенных антисейсмическими и осадочными швами. В ранее разработанном проекте секция № 1 имела следующие характеристики:

- между осями «1-8» и «А-П» с общими размерами в плане 40,18м x 17,175м (по крайним осям);
- количество надземных этажей – 6, блок-секция имеет подвальный этаж и одноэтажную надстройку в зоне коммуникационного блока;
- высота 1-го этажа – 4,5м; 2-6-ого этажей – 3,2м;
- высота подвала – 4,25м;
- высота надстройки – 2,7м;
- конструктивная схема – железобетонный каркас рамно-связевый (с железобетонными диафрагмами) (таблица 5.2 СП 356.1325800.2017 и ПОСОБИЕ по проектированию жилых зданий ЦНИИЭПЖилища 1985г).

В ранее разработанном проекте секция № 2 имела следующие характеристики:

- между осями «9-16» и «А-П» с общими размерами в плане 40,18м x 17,175м (по крайним осям);
- количество надземных этажей – 7, блок-секция имеет подвальный этаж и одноэтажную надстройку в зоне коммуникационного блока;
- высота 1-7-ого этажей – 3,2м;
- высота подвального этажа (от верха фундаментной плиты до верха перекрытия над подвалом – 3,73м;
- высота надстройки – 2,7м;
- конструктивная схема – железобетонный каркас рамно-связевый (с железобетонными диафрагмами) (таблица 5.2 СП 356.1325800.2017 и ПОСОБИЕ по проектированию жилых зданий ЦНИИЭПЖилища 1985г).

Габаритные и конструктивные схемы подземной парковки в сравнении с решениями до корректировки не изменились.

В откорректированном по заданию заказчика проектом решении изменение касается армирования конструкций, изменения контуров перекрытий, облегчения нагрузок на консольные участки перекрытий. Основание и опирание фундаментов на грунты не изменилось. Конструктивная схема блок-секций изменилась незначительно – изменено армирование самонесущих перегородок, схема соединения арматуры в колоннах (внахлестку и вразбежку по высоте) с уменьшением по расчету сечения арматуры и частично изменены (незначительно) контуры плит перекрытий блок-секций 1 и 2 по измененным архитектурным решениям. Замена конструкций балконных ограждений на металлические дала уменьшение нагрузок. Перерасчет конструктивной схемы произведен в программном комплексе STARK\_ES версия 2012 (актуализированная 2011г.) лицензия № 061711. Характеристики материалов не изменились. Армирование оптимизировано ввиду уменьшения интенсивности сейсмических воздействий в связи с подтверждением сейсмичности 7 баллов.

Таким образом проектные решения в результате корректировки проекта по секциям 1 и 2, а также парковке соответствуют заданию на проектирование и нормативным требованиям.

Другие изменения в раздел не вносились, остальные проектные решения приняты без корректировки и изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы проектной документации от 31.10.2016г., рег. №23-2-1-2-0122-16 выданном негосударственной экспертизой ООО «НОРМОКОНТРОЛЬ».

##### *5) Система водоснабжения и водоотведения.*

###### *Система водоотведения.*

Настоящий проект (корректировка) выполнен на основании задания на проектирование, выданного заказчиком. При проведении экспертизы оценке подлежала часть проектной документации, в которую были внесены изменения, а также

совместимость внесенных изменений с проектной документацией, в отношении которых была ранее проведена негосударственная экспертиза.

Корректировка подраздела «Система водоотведения» предусматривает следующие изменения:

- откорректирован выпуск трубы канализации из парковки.

Система бытовой канализации жилых помещений отводит стоки от санитарно-технических приборов, расположенных в санузлах жилого дома в проектируемые наружные сети бытовой канализации Ø150мм.

Расчетный расход бытовых стоков 78,30м<sup>3</sup>/сут, 8,03м<sup>3</sup>/ч, 4,90 л/с.

Канализация встроенных помещений отводит стоки от санузлов встроенных помещений в проектируемые наружные сети бытовой канализации. Стоки от санитарных приборов, расположенных в подвале, перекачиваются двумя насосами «Sololift D-2» фирмы «Grundfos» производительностью 1,8м<sup>3</sup>/ч, напором 8м, мощностью 0,28кВт.

Вентиляция сети осуществляется через канализационные стояки, вытяжная часть которых выводится на 0,2м выше кровли здания.

В соответствии с заданием на проектирование отвод дождевых вод с крыш предусматривается через наружные водостоки и в данном разделе не рассматривается.

Трубопроводы бытовой канализации выполнены из полиэтиленовых безнапорных раструбных труб по ГОСТ 22689.0-89. Соединение труб выполняется с помощью резиновых уплотнительных колец.

Трубопроводы бытовой канализации, прокладываемые по парковке, выполнены из чугунных безнапорных раструбных труб ГОСТ 6942-98.

Трубопроводы напорной канализации, прокладываемые по парковке, выполнены из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

Сети дождевой канализации отводят дождевые стоки с кровли жилого дома и с территории, и в выполняемые отдельным проектом внеплощадочные сети дождевой канализации.

Расход дождевых вод с территории в соответствии с расчетом ливневых стоков по СП 32.13330.2012 составляет 53,84 л/с

Система дренажной канализации отводит стоки из приемков, расположенных в парковке и в помещении ВНС, в наружные сети дождевой канализации.

Для отвода вод после пожаротушения в парковке и для отвода сбросных и аварийных вод из помещения ВНС предусмотрен приемок с установленными в нем дренажным насосами AP.12.40.08.A1. Q=12м<sup>3</sup>/ч H=9м N=1,20кВт фирмы «Grundfos».

Другие изменения в раздел не вносились, остальные проектные решения приняты без корректировки и изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы проектной документации от 31.10.2016г., рег. №23-2-1-2-0122-16 выданном негосударственной экспертизой ООО «НОРМОКОНТРОЛЬ».

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

Раздел 1 «Пояснительная записка».

- проектная документация и исходно-разрешительные документы представлены в форме электронных документов и подписаны с использованием электронной подписи в соответствии с требованиями Приказа Минстроя России от 12.05.2017г. № 783/пр «Об утверждении требований к формату электронных документов, предоставляемых для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства»;

- предоставлена в формате pdf и подписанная УКЭП справка ГИПа с описанием внесенных изменений (корректирующая записка);

- предоставлено в формате pdf и подписанное УКЭП Свидетельство от 13.01.2011г. Серия 23 №007575891 и Свидетельство от 13.01.2011г. Серия 23 №008391961;
- предоставлен в формате pdf и подписанный УКЭП Устав Общества с ограниченной ответственностью «Югспецстрой»;
- предоставлено в формате pdf и подписанное УКЭП задание на проектирование от 01.06.2018г.;
- предоставлены в формате pdf и подписанные УКЭП Постановление от 09.06.2014г. №1521 и Градостроительный план земельного участка 00000000003237;
- предоставлен в формате pdf и подписанный УКЭП Договор от 17.02.2015г. купли-продажи земельного участка (с рассрочкой платежа);
- предоставлено в формате pdf и подписанное УКЭП Свидетельство от 28.03.2016г. (Повторное, взамен свидетельства 25.06.2015г., 23.09.2015г.);
- предоставлена в формате pdf и подписанная УКЭП Доверенность от 11.06.2018г. ООО «Югспецстрой»;
- предоставлен в формате pdf и подписанный УКЭП Технический отчет по результатам инженерно-геофизических изысканий (сейсмическое микрорайонирование) на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и парковкой по ул. Луначарского, 4В в г. Геленджике»;
- предоставлен в формате pdf и подписанный УКЭП Информационно удостоверяющий лист на комплект проектной документации шифр 24-12/2018-КОРРЕКТИРОВКА.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка».

В раздел проекта внесены следующие изменения:

- в текстовой части исключено ошибочное указание, на местонахождение спортивной площадки на кровле Секции 2;
- откорректирован шифр проектной документации;
- исключена посадка деревьев на расстоянии менее 5м от ствола до стен зданий;
- Размеры машино/мест, обозначенных на генплане для МГН приведены в соответствии требованиям СП 59.13330.2011 п. 4.2.4

Раздел 3 «Архитектурные решения».

В раздел проекта изменения и дополнения не вносились.

Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения».

В раздел проекта изменения и дополнения не вносились.

Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»:

Подраздел 5.3 «Система водоотведения».

В раздел проекта изменения и дополнения не вносились.

#### **IV. Выводы по результатам рассмотрения**

##### **4.1 Выводы в отношении технической части проектной документации**

###### **4.1.1 Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации**

Технический отчет 64-2014 ИЗ об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой по ул. Луначарского в г. Геленджик на участке кадастровый номер 23:40:0410050:146», выполненный в 2014г. ООО «Водолей-Бурводсервис», ИНН 2304031332, ОГРН 1032301873339.

Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы и инженерных изысканий от 23.12.2014г. №4-1-1-0645-14 выданное негосударственной экспертизой ООО «Оборонэкспертиза»;

Технический отчет по результатам инженерно-геофизических изысканий (сейсмическое микрорайонирование) на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и парковкой по ул. Луначарского, 4В в г. Геленджике», выполненный на основании договора №2018/1140 от 26.11.2018г. в ноябре 2018г., ООО «Новоросгеология», ИНН 2315106036, ОГРН 1042309078569;

Положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий от 20.12.2018г. №23-2-1-1-0400-18 выданное негосударственной экспертизой ООО «КОИН-С».

#### **4.1.2 Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов**

- Раздел «Пояснительная записка» по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87; по содержанию соответствует требованиям п. 10,11 указанного Положения, заданию на проектирование.

- Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87; по содержанию соответствует требованиям п. 12 указанного Положения, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, вошедших в перечень, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014г. №1521, заданию на проектирование.

- Раздел «Архитектурные решения» по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87; по содержанию соответствует требованиям п. 13 указанного Положения, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, вошедших в перечень, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014г. №1521, заданию на проектирование.

- Раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения» по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87; по содержанию соответствует требованиям п. 14 указанного Положения, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, вошедших в перечень, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014г. №1521, заданию на проектирование.

- Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87; по содержанию соответствует требованиям п.п. 15-22 указанного Положения, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, вошедших в перечень, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014г. №1521, заданию на проектирование.

## V. Общие выводы

Проектная документация на объект капитального строительства «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка», соответствует требованиям действующих технических регламентов, нормативных технических документов и требованиям к содержанию разделов проектной документации и результатам инженерных изысканий.

Ответственность за внесение во все экземпляры разделов проектной документации по объекту «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой. Корректировка», изменений и дополнений по замечаниям, устраненным в процессе проведения настоящей негосударственной экспертизы, а также за достоверность предоставленных сведений возлагается на Главного инженера проекта и Заказчика.

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

Ведущий эксперт 2.2.1. Водоснабжение, водоотведение и канализация Аттестат № МС-Э-8-2-5206 (Дата получения: 03.02.2015г., Дата окончания действия 03.02.2020г.)	Пестич Мария Сергеевна
--	------------------------

Эксперт 2.1.2. Объемно-планировочные, архитектурные решения Аттестат № МС-Э-15-2-8428 (Дата получения: 06.04.2017г., Дата окончания действия 06.04.2022г.) (Свидетельство о браке П-ДН №586062)	Рожковская Людмила Александровна
---	----------------------------------

Эксперт 2.1.3. Конструктивные решения Аттестат № МС-Э-50-2-6488 (Дата получения: 23.10.2015г., Дата окончания действия 23.10.2020г.)	Фролов Всеволод Григорьевич
--	-----------------------------

Приложения:

1. Копия Свидетельства об аккредитации ООО «Премьер-эксперт КМВ» № RA.RU.610838, выдано Федеральной службой по аккредитации 17.09.2015 г. - на одном листе.

2. Копия свидетельства о членстве в «НОЭКС» рег. №26-0186-18 от 01.02.2018г. – на одном листе.





**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ**

0000839

**СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ  
на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации  
и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий**

№ RA.RU.610838 № 0000839  
(номер свидетельства об аккредитации) (учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью "Премьер-эксперт КМВ"

(полное и (в случае, если имеется)

(ООО "Премьер-эксперт КМВ")

сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

ОГРН 1142651015363

место нахождения 357532, г. Пятигорск, ул. 295 Стрелковой дивизии, д. 15, офис 25.

(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 17 сентября 2015 г. по 17 сентября 2020 г.

Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации

М.А. Якутова  
(Ф.И.О.)







Ассоциация  
«Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве»  
НОЭКС

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Регистрационный № 26-0186-18

Общество с ограниченной ответственностью  
«Премьер-эксперт КМВ»

ОГРН 1 1 4 2 6 5 1 0 1 5 3 6 3

ИНН 2 6 3 2 8 1 2 3 3 9

Является членом Ассоциации

«Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве» (НОЭКС).

Президент

Ш.М. Гордзиани

А-0186

01 февраля 2018 г.

