

*КМЭЭ*

Общество с ограниченной ответственностью  
**КРАСНОДАРСКАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

Юридический адрес: РФ, Краснодарский край, 350000 г. Краснодар, ул. Базовская дамба, д. 8  
ОГРН 11132310006179, КПП 231001001, ИНН 2310170415

Фактический адрес: РФ, Краснодарский край, 350020 г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 48.  
www.knexpert.ru e-mail: knexpert@mail.ru моб. +7(918)266-88-55

*Свидетельство об аккредитации №РОСС RU.0001.610119 от 07.06.2013 г.*  
*Свидетельство об аккредитации №РОСС RU.0001.610397 от 20.06.2014 г.*

**УТВЕРЖДАЮ**

Генеральный директор



**Р.Ю. Дубинин**

**«02» февраля 2018 г.**

## **ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ**

№ 

2	3	-	2	-	1	-	2	-	0	0	2	5	-	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*Объект капитального строительства*  
**Жилой квартал «Красная площадь»,  
расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар.  
Литер 4.  
Корректировка 1**

*Адрес объекта*  
г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина

*Объект экспертизы*  
**Проектная документация**

## 1. Общие положения

### а) Основания для проведения экспертизы

Письмо заявителя – ООО «Ромекс Девелопмент» от 24.01.2018 г. № 1/01.  
Договор от 24.01.2018 г. № 20/18.

### б) Сведения об объекте экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации

Объект экспертизы - проектная документация.

Выполнена корректировка проектной документации по объекту «Жилой квартал «Красная площадь», расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар. Литер 4», рассмотренной ранее (положительные заключения негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 10.10.2017 г. № 23-2-1-2-0155-17).

Корректировкой проекта предусмотрено:

- изменение технико-экономических показателей «Жилая площадь квартир»;

- замена обозначения квартир:

«С» (студия) – заменена на «1» (1-комнатная квартира) с выделением кухонной зоны;

«1С» (1-комнатная студия) – заменена на «1» (1-комнатная квартира).

### в) Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства

г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Конгрессная.

Наименование	Единица измерения	Показатель
Вид строительства		новое
Площадь отведенного участка	м <sup>2</sup>	163673,0
<i>Жилой дом Литер 4 (5 этап строительства)</i>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2047,55
Этажность БС-1 / БС-2 / БС-3 / БС-4	этаж	10 / 17 / 17 / 15
Количество этажей БС-1 / БС-2 / БС-3 / БС-4	этаж	11 / 18 / 18 / 16
Количество подземных этажей БС-1 / БС-2 / БС-3 / БС-4	этаж	1 / 1 / 1 / 1
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	21707,06
Строительный объем,	м <sup>3</sup>	80519,07
в том числе:		
- ниже отм.0,000	м <sup>3</sup>	4555,45
- выше отм.0,000	м <sup>3</sup>	75963,62
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	6407,16
Площадь квартир (без учета летних помещений)	м <sup>2</sup>	14798,8
Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	15293,94
Количество квартир / Общая площадь квартир,	штук / м <sup>2</sup>	356 / 15293,94
в том числе:		
- 1-комнатных	штук / м <sup>2</sup>	271 / 4301,35
- 2-комнатных	штук / м <sup>2</sup>	61 / 3424,41



- 3-комнатных	штук / м <sup>2</sup>	24 / 1768,27
Общая площадь встроенных помещений 1 этажа	м <sup>2</sup>	468,71

г) Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства

Жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.

д) Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания

Генпроектировщик

ООО «АТЭК».

350063, г. Краснодар, ул. Коммунаров, д. 31, корп. 1.

Директор Галкин С.Г.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, от 14.05.2012 г. № П1-039-П0192-14052012, выданное СРО Некоммерческое партнерство «Гильдия проектных организаций Южного округа», СРО-П-039-30102009 (г. Ростов-на-Дону).

Организация, выполнившая инженерные изыскания

Не требуется.

е) Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Заявитель экспертизы – ООО «Ромекс Девелопмент».

350059, г. Краснодар, ул. Новороссийская, д. 41.

Технический заказчик - ООО «Ромекс Девелопмент».

350059, г. Краснодар, ул. Новороссийская, д. 41.

Застройщик – ООО «Ромекс Девелопмент».

350059, г. Краснодар, ул. Новороссийская, д. 41.

ж) Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика

Не требуются.

з) Реквизиты заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы

Отсутствуют.

и) Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства

Источник финансирования – собственные средства ООО «Ромекс Девелопмент».

к) Иные представленные по усмотрению заявителя сведения, необходимые для идентификации объекта капитального строительства, исполнителей работ по подготовке документации, заявителя, застройщика, технического заказчика

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.03.2017 г. № 23-2-1-1-0040-17 (результаты инженерных изысканий).

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 10.10.2017 г. № 23-2-1-2-0155-17 (проектная документация).



## **2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации**

### **2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий**

Рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.03.2017 г. № 23-2-1-1-0040-17).

### **2.2. Основания для разработки проектной документации**

*а) Сведения о задании застройщика или технического заказчика на разработку проектной документации*

1. Задание на корректировку б/д б/п.

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

1. Градостроительный план от 27.09.2017 г. № RU 23306000-00000000007804 земельного участка площадью 6256 м<sup>2</sup> с КН 23:43:0118001:4060 (план подготовлен и.о. зам. начальника отдела муниципальных услуг департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар Вечера А.В.).

2. Договор аренды от 25.07.2017 г. № 0000005138 земельного участка государственной собственности сельскохозяйственного назначения площадью 6256 м<sup>2</sup> с КН 23:43:0118001:4060, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. А.Покрышкина, между департаментом имущественных отношений Краснодарского края и ООО «Ромекс-Кубань».

3. Выписка от 06.06.2017 г. № 23/238/002/2017-5181 из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости - земельный участок площадью 6256+28 м<sup>2</sup> с КН 23:43:0118001:4060 (лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – ООО «Ромекс-Кубань»).

4. Приказ департамента имущественных отношений от 21.07.2017 г. № 1505 «О заключении с ООО «Ромекс-Кубань» договоров аренды на земельные участки из земель населенных пунктов с КН 23:43:0118001:3230, 23:43:0118001:4058, 23:43:0118001:4059, 23:43:0118001:4060, 23:43:0118001:4061, 23:43:0118001:4062, 23:43:0118001:4063, 23:43:0118001:4064, 23:43:0118001:4065, расположенные в городе Краснодаре».

5. Приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края от 27.04.2016 г. №557 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого из земельного участка с КН 23:43:0118001:2946».

6. Кадастровый паспорт от 05.07.2016 г. №2343/12/16-849283 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118001:2946, площадью 54626 м<sup>2</sup>.

7. Договор аренды от 27.07.2016 г. № 0000004197 земельного участка государственной собственности сельскохозяйственного назначения площадью 54626 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:43:0118001:2946, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Александра Покрышкина, между департаментом имущественных отношений Краснодарского края и ООО «Бизнес-Город».

8. Договор субаренды от 10.01.2017 г. № 01-ДА-2942-17 земельного участка площадью 54626 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:43:0118001:2946 между ООО «Бизнес-Город» и ООО «Ромекс-Кубань».

9. Выписка от 03.10.2016 г. № 23/238/002/2016-6290 из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (земельный участок с кадастровым номером



23:43:0118001:2946) и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав.

10. Решение единственного участника ООО «Стройзаказчик» от 28.03.2017 г. № 10 об изменении наименования организации ООО «Стройзаказчик» на ООО «Ромекс Девелопмент».

### 3. Описание рассмотренной документации (материалов)

#### 3.1. Описание результатов инженерных изысканий

Рассмотрено ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.03.2017 г. № 23-2-1-1-0040-17).

#### 3.2. Описание технической части проектной документации

##### а) Перечень рассмотренных разделов проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	16/005-4-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка. Литер 4.	ООО «АТЭК»
1.1	16/005-4-КПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка. Корректирующая пояснительная записка. Литер 4.	ООО «АТЭК»
3.3	16/005-4-АР	Раздел 3. Архитектурные решения. Литер 4.	ООО «АТЭК»

##### б) Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов

###### Пояснительная записка

В разделе представлены информация о решении застройщика о корректировке проектной документации; об исходных данных и условиях для подготовки проектной документации; сведения о функциональном назначении объекта; описание внесенных изменений; приведены технико-экономические показатели объекта капитального строительства.

Представлено заверение проектной организации в том, что проектная документация разработана в соответствии с техническими заданиями на проектирование и соответствует действующим инструкциям, ГОСТам и нормам, правилам и обеспечивает безопасную эксплуатацию здания при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий по охране труда, техники безопасности и взрывопожаробезопасности.

К пояснительной записке приложены копии документов, являющихся исходными данными и условиями для подготовки проектной документации на объект капитального строительства, оформленные в установленном порядке.

###### Характеристика участка строительства

Земельные участки под строительство жилой застройки расположены в северной части города Краснодара по ул. Конгрессная в Прикубанском внутригородском округе.

Кадастровые номера участков – 23:43:0118001:4064 и 23:43:0118001:4063.

Разрешенное использование земельных участков – зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2) и общественно-деловые зоны местного значения (ОД.2).

С северной, западной и восточной сторон на сегодняшний день никаких строений нет, это свободные от посадочных и коммуникаций участки, предназначенные под последующие



очереди строительства, что определено ранее разработанным проектом планировки территории.

На участке наземные и подземные коммуникации отсутствуют, ценных зеленых насаждений нет. Рельеф участка равнинный, спокойный. Опасных геологических процессов и паводковых вод на территории не наблюдается.

#### Архитектурные решения

##### *Литер 4 (5 этап строительства)*

Многоэтажный жилой дом Литер 4, расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодаре, разноэтажный двухсекционный и предназначен для размещения квартир и встроенных помещений общественного назначения (офисы).

Секция БС-1 – 10-этажная (в том числе чердак) в компоновочных осях 1-2, в плане прямоугольной формы с размерами в осях 24,90х13,80 м.

Секция БС-2 – 17-этажная (в том числе чердак) в компоновочных осях 3-4, поворотная в плане приближенной к Г-образной форме с размерами в крайних осях 1-10/А-Д – 23,80х13,80 м, в осях (1/1-10/1)/(А/1-Г/1) – 16,60х13,80 м.

Секция БС-3 – 17-этажная (в том числе чердак) в компоновочных осях 5-6, поворотная в плане приближенной к Г-образной форме с размерами в крайних осях 1-5/А-Г – 13,00х13,80 м, в осях (1/1-9/1)/(А/1-Г/1) – 19,00х13,80 м.

Секция БС-4 – 15-этажная (в том числе чердак) в компоновочных осях 7-8, в плане прямоугольной формы с размерами в осях 29,70х14,85 м.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке 31,75 м.

Корректировкой проектной документации предусмотрено:

- замена обозначения квартир:

«С» (студия) – заменена на «1» (1-комнатная квартира) с выделением кухонной зоны;

«1С» (1-комнатная студия) – заменена на «1» (1-комнатная квартира).

- изменение технико-экономических показателей по объекту капитального строительства, жилой дом Литер 4, в части жилой площади квартир.

Остальные проектные решения изменений не претерпели и были рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 10.10.2017 г. № 23-2-1-2-0155-17).

Разделы проектной документации:

*Схема планировочной организации земельного участка;*

*Архитектурные решения (за исключением проектных решений, рассмотренных в ходе настоящей экспертизы);*

*Конструктивные и объемно-планировочные решения;*

*Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:*

- Система электроснабжения;

- Система водоснабжения и водоотведения;

- Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, теплоты сети;

- Сети связи;

- Технологические решения;

*Проект организации строительства;*

*Перечень мероприятий по охране окружающей среды;*

*Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;*

*Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов;*

Мероприятия по обеспечению требований безопасной эксплуатации зданий и сооружений.

Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 10.10.2017 г. № 23-2-1-2-0155-17).

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

**Раздел 1. Пояснительная записка и общие вопросы**

Раздел разработан без существенных недостатков, дополнения и изменения в раздел не вносились.

**Раздел 3. Архитектурные решения**

Раздел разработан без существенных недостатков, дополнения и изменения в раздел не вносились.

**4. Выводы по результатам рассмотрения**

**4.1. Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий**

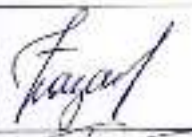

Инженерные условия территории строительства рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.03.2017 г. № 23-2-1-1-0040-17).

**4.2. Выводы в отношении технической части проектной документации**

Проектная документация по объекту «Жилой квартал «Красная площадь», расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар. Литер 4. Корректировка 1» соответствует требованиям нормативной технической документации и результатам инженерных изысканий.

**4.3. Общие выводы**

Проектная документация по объекту «Жилой квартал «Красная площадь», расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар. Литер 4. Корректировка 1» соответствует требованиям нормативной технической документации и результатам инженерных изысканий.

Фамилия, имя, отчество эксперта	Должность	Направление деятельности эксперта, указанного в квалификационном аттестате	Разделы (подразделы) проектной документации на результаты инженерных изысканий, в отношении которых экспертом была осуществлена подготовка заключенных экспертных (по ст. 16.02.2008 г. № 87)	Подпись
Казакова Татьяна Викторовна	главный специалист по экспертизе архитектурных и объемно-планировочных решений	МС-Э-63-5-10028 5 МС-Э-45-2-3519 2.1.2	раздел 2 разделы 3, 10	
Рудь Олег Сергеевич	начальник архитектурно-строительного отдела	МС-Э-59-2-3901 2.1.2	разделы 3, 10; подраздел 5ж	





# Федеральная служба по аккредитации

0000174

## СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) государственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ **РОСС RU.0001.610119**

№ **0000174**

(номер свидетельства об аккредитации)

(учетный номер базиса)

Общество с ограниченной ответственностью

Настоящим удостоверяется, что

(полное и (в случае, если имеется)

«Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертная» (ООО «КМНЭ»)

составляющее наименование и ОГРН юридического лица)

ОГРН **1132310006179**

350000, г. Краснодар, ул. Базовская Дамба, д. 8

место нахождения

(в трех периферийных листах)

проектной документации

на право проведения негосударственной экспертизы

(вид негосударственной экспертизы, в котором получено разрешение на аккредитацию)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с **07 июня 2013 г.** по **07 июня 2018 г.**

Руководитель (заместитель) руководителя органа по аккредитации

**С.В. Мигин**

(подпись)

(Ф.И.О.)

