



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**«МОСКОВСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА  
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ»  
(ООО «Мосэксперт»)**

Свидетельство об аккредитации на право проведения  
негосударственной экспертизы проектной документации и (или)  
негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий  
№ RA.RU.610903; № РОСС RU.0001.610244

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ
№ 70-964/18-10)-0
от 15.05.2018г.
Подпись 

**«УТВЕРЖДАЮ»**  
Заместитель генерального  
директора ООО «Мосэксперт»

  
С.Л. Артемов  
« 25 » апреля 2018 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**

№	7	7	-	2	-	1	-	2	-	0	0	3	9	-	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Объект капитального строительства:**  
Многофункциональный комплекс  
по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование  
Тропарево-Никулино, Никулинская улица, вл. 11Г  
(Западный административный округ)

**Объект экспертизы:**  
Проектная документация

Дело № 2060-МЭ/18

## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

### 1. Общие положения

#### 1.1. Основания для проведения экспертизы

Заявление о проведении экспертизы ООО «КСАР-СЕРВИС» от 02 апреля 2018 года № 22.

Договор на проведение экспертизы от 03 апреля 2018 года № 2060-МЭ.

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

Корректировка раздела (ов) проектной документации.

#### 1.3. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства

*Наименование объекта:* многофункциональный комплекс.

*Строительный адрес:* город Москва, внутригородское муниципальное образование Тропарево-Никулино, Никулинская улица, вл. 11Г (Западный административный округ).

*Идентификационные сведения:*

Назначение – многофункциональный комплекс.

К объектам транспортной инфраструктуры и другим объектам, функционально-технологические особенности которых, влияют на их безопасность - не относится.

Возможность проявления опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории строительства:

- категория сложности инженерно-геологических условий – II;
- степень сейсмической опасности - менее 6-ти баллов.

К опасным производственным объектам - не принадлежит.

Разделению на категории по пожарной и взрывопожарной опасности - не подлежит.

Помещения с постоянным пребыванием людей - предусмотрены.

Уровень ответственности здания – нормальный.

*Основные технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей*

Площадь участка по ГПЗУ, га	2,9452
Площадь застройки комплекса, кв.м	13 867,00
Общий строительный объём комплекса, куб. м	375 028,00
в том числе: надземная часть, куб. м	347 177,00
подземная часть, куб. м	27 851,00

Общая площадь комплекса, кв.м	104 957,00
в том числе: надземная часть, кв. м	100 320,00
подземная часть, кв. м	4 637,00
Количество номеров в гостиницах, шт.	758
Количество машиномест в автостоянках, шт.	657
Количество этажей	21+2-уровневая подземн. автостоянка
Максимальная высотная отметка	75,00 (+257,45)
1 Этап (очередь) строительства	
<i>Корпуса 1 – 3 с автостоянкой и пристроенными общественными помещениями, ТП, подпорные стенки.</i>	
Площадь застройки, кв. м	11 694,00
в том числе: Корпуса 1-3, наземная автостоянка, пристроенные помещения, кв. м	11 529,00
подпорные стены, кв. м	97,00
ТП, кв. м	68,00
Строительный объем 1 этапа, куб. м	196 232,00
в том числе: надземной части, куб. м	187 783,00
подземной части, куб. м	8 449,00
Общая площадь 1 этапа, кв.м	60 066,00
в том числе: надземная часть, кв. м	59 745,00
подземная часть, кв. м	321,00
Количество номеров в гостиницах, шт.	758
в том числе: корпус 1	299
корпус 2	160
корпус 3	299
Количество машиномест в автостоянке, шт.	447
Площадь эксплуатируемой кровли, кв. м	10 318,00
Количество этажей корпусов 1 - 3	21
Максимальная высотная отметка	74,69 (+257,14)
2 Этап (очередь) строительства	
<i>Корпуса 4, 5</i>	
Площадь застройки, кв. м	1 991,00
Строительный объем 2 этапа, куб. м	163 665,00
в том числе: надземной части, куб. м	158 848,00
подземной части, куб. м	4 817,00
Общая площадь 2 этапа, кв.м	40 549,00
в том числе: надземная часть, кв. м	40 335,00
подземная часть, кв. м	214,00
Количество этажей корпусов 4, 5	21
Максимальная высотная отметка	75,00 (+257,45)

3 Этап (очередь) строительства	
<i>Подземная автостоянка</i>	
Площадь застройки, кв. м	182,00
Строительный объем 3 этапа, куб. м	15 131,00
в том числе: надземной части, куб. м	546,00
подземной части, куб. м	14 585,00
Общая площадь 3 этапа, кв.м	4 342,00
в том числе: надземная часть, кв. м	240,00
подземная часть, кв. м	4 102,00
Количество машиномест в автостоянках, шт.	210
Количество этажей	1+2-уровневая подземн. автостоянка
Максимальная высотная отметка	3,83 (+186,28)

#### **1.4. Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства**

*Вид объекта:* здание непроизводственного назначения.

*Функциональное назначение:* здания и помещения для временного пребывания; учреждения управления фирм, организаций, предприятий; автостоянки.

*Характерные особенности:* комплекс, состоящий из пяти 21-этажных корпусов (*корпуса 1 – 5*), объединенных общей 2-уровневой автостоянкой («стилобат») с пристроенными общественными помещениями, подземной автостоянки и трансформаторной подстанции (ТП).

#### **1.5. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и выполнивших инженерные изыскания**

*Генеральная проектная организация:* ООО «Апсис Глоб».

*Место нахождения:* 119333, город Москва, Ленинский проспект, дом 55/1, строение 1.

Представлена выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 23 апреля 2018 года № 671, выдана Ассоциация «Экспертно-аналитический центр проектировщиков «Проектный портал».

*Главный архитектор проекта:* Сенкевич А.М.

*Главный инженер проекта:* Стасюк Е.В.

#### **1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, заказчике**

*Застройщик:* ООО «КСАР-СЕРВИС».

*Место нахождения:* 119602, город Москва, Никулинская улица, вл. 11Г, стр. 3.

*Технический заказчик:* ООО «Апсис Глоб».

*Место нахождения:* 119333, город Москва, Ленинский проспект, дом 55/1, стр. 1.

**1.7. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика (если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком**

Договор на выполнение функций заказчика между ООО «КСАР-СЕРВИС» и ООО «Апсис Глоб» от 01 августа 2013 года № СПЗ/Н-13-005.

**1.8. Реквизиты (номер, дата выдачи) заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы;**  
Государственная экологическая экспертиза не предусмотрена.

**1.9. Источник финансирования**

Средства инвесторов.

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

Представлено разрешение № 77-207000-011966-2015 от 11 декабря 2015 года на строительство объекта капитального строительства «Многофункциональный комплекс», расположенного по адресу: г. Москва, ЗАО, район Тропарёво-Никулино, ул. Никулинская, вл. 11Г, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

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

**2.1. Основания для разработки проектной документации**

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

- задание на разработку проектной документации, утвержденное Техническим заказчиком ООО «Апсис Глоб» и согласованное Департаментом социальной защиты населения города Москвы 30 июля 2014 года;

- техническое задание на корректировку проектной документации для строительства. Объект: Многофункциональный комплекс по адресу: город Москва, улица Никулинская, вл. 11Г, 1 этап строительства, утвержденное Техническим заказчиком ООО «Апсис Глоб» в 2018 году.

**2.1.2. Сведения о документации по планировке территории (градостроительный план земельного участка, проект планировки территории, проект межевания территории), о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

- градостроительный план № RU77-207000-007234 земельного участка с кадастровым номером № 77:07:0014010:58, утвержденный приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 14 ноября 2012 года № 2127.

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

- Технические условия на технологическое присоединение к электрическим сетям ОАО «Московская объединенная электросетевая компания» от 12 декабря 2016 года № И-16-00-966140/125;

- Технические условия на подключение (технологическое присоединение) объекта к централизованным системам холодного водоснабжения АО «Мосводоканал» от 23 сентября 2015 года № 1662 ДП-В;

- Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения от 23 сентября 2015 года № 1663 ДП-К;

- Технические условия на присоединение к тепловым сетям ТЭЦ-25 ОАО «Мосэнерго» от 29 сентября 2014 года № 14-8/164, выданы ОАО «Московская объединенная энергетическая компания» (ООО «МОЭК») и условия подключения от 24 июля 2015 года № Т-УП1-01-150629/0 (приложение № 1 к Договору подключения к системам теплоснабжения № 10-11/15-461 от 24 июля 2015 года).

**2.1.4. Иные сведения об основаниях, исходных данных для проектирования**

Результаты инженерных изысканий на участке строительства рассмотрены ООО «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт») – положительное заключение от 05 марта 2015 года регистрационный № 1-1-1-0022-15.

Проектная документация на строительство многофункционального комплекса, расположенного по адресу: город Москва, Никулинская улица, вл. 11Г, внутригородское муниципальное образование Тропарево-Никулино, Западный административный округ, рассмотрена ООО «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт») – положительное заключение от 03 сентября 2015 года регистрационный № 2-1-1-0170-15.

Корректировка проектной документации на строительство многофункционального комплекса, расположенного по адресу: город Москва,

Никулинская улица, вл. 11Г, внутригородское муниципальное образование Тропарево-Никулино, Западный административный округ, рассмотрена ООО «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт») – положительные заключения от 23 ноября 2015 года регистрационный № 6-1-1-0220-15, от 18 января 2016 года регистрационный номер 77-2-1-2-0002-16, от 06 апреля 2017 года № 77-2-1-2-0049-17 и от 30 октября 2017 года № 77-2-1-2-0150-17.

Данным заключением рассматривается корректировка проектной документации раздела «Проект организации строительства» в части изменения количества и марок используемых башенных кранов в составе первого этапа строительства, уточнения потребностей строительства в машинах и механизмах, изменения продолжительности строительства, изменения календарного графика, уточнения строительных генеральных планов и дополнение графической части раздела.

В соответствии с требованиями п. 45 «Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 05 марта 2007 года № 145, экспертной оценке подлежит та часть проектной документации, в которую были внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией, в отношении которых была ранее проведена экспертиза.

Согласно информации из письма технического заказчика ООО «Апсис Глоб» от 23 апреля 2018 года № 56, проектная документация разработана на основании задания на проектирование от 30 июля 2014 года в соответствии, в том числе с Постановлением Правительства РФ № 87 от 16 февраля 2008 года «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» в редакции Постановления Правительства от 26 марта 2014 года № 230.

В соответствии с п. 1.5 задания на разработку проектной документации, утвержденного Техническим заказчиком ООО «Апсис Глоб», строительство и ввод объекта в эксплуатацию ведется поэтапно:

1 этап – гостиничные корпуса (1 - 3), двухуровневая наземная автостоянка (стилобат) с пристроенными общественными помещениями, обслуживающие технические и технологические помещения, ЦТП, размещенный в стилобатной части, отдельно стоящие ТП и ДГУ;

2 этап – офисные корпуса (4 - 5);

3 этап – отдельно стоящая подземная автостоянка с применением парковочных систем, обслуживающие технические и технологические помещения.

Представлены:

- Специальные технические условия на проектирование и строительство в части обеспечения пожарной безопасности объекта: «Многофункциональный комплекс» по адресу: г. Москва, улица Никулинская, вл. 11 - согласованы в УНД Главного управления МЧС России по г. Москве - письмо от 07 июля 2015 года № 3322-4-8 на основании заключения нормативно-технического совета от 03 июля 2015 года протокол № 12 и Комитетом города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов – письмо от 17 июля 2015 года № МКЭ-30-283/5-1.

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

#### **3.1. Описание результатов инженерных изысканий**

Результаты инженерных изысканий на участке строительства рассмотрены ООО «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт») – положительное заключение от 05 марта 2015 года регистрационный № 1-1-1-0022-15.

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

##### **3.2.1. Перечень рассмотренных разделов проектной документации**

Раздел 1. Пояснительная записка. Том 1.2. Корректировка.

Раздел 6. Проект организации строительства. Том 6.1. Корректировка.

##### **3.2.2. Описание основных решений (мероприятий)**

###### **3.2.2.1. Пояснительная записка**

Раздел «Пояснительная записка» представлен на повторную экспертизу в связи с внесенными изменениями в части изменения количества и марок используемых башенных кранов в составе первого этапа строительства, уточнения потребностей строительства в машинах и механизмах, изменения продолжительности строительства, изменения календарного графика, уточнения строительных генеральных планов и дополнение графической части раздела.

###### **3.2.2.2. Проект организации строительства**

Корректировкой проектной документации предусматривается изменение количества и марок используемых башенных кранов в составе первого этапа строительства, уточнение потребностей строительства в машинах и механизмах, изменение продолжительности строительства, изменение календарного графика, уточнение строительных генеральных планов, дополнение графической части раздела.

В процессе первого этапа строительства проектом предусматривается использование четырёх башенных кранов, в том числе башенного крана TEREX COMEDIL CTT 181/A-8 TS 21 грузоподъемностью 4,0-8,0 тонн и вылетом стрелы 45,0 м, башенного крана TEREX COMEDIL CTT 191-10



TS 21 грузоподъемностью 4,5-10,0 тонн и вылетом стрелы 45,0 м, башенного крана TEREХ COMEDIL CTT 181/A-8 TS 21 грузоподъемностью 4,0-8,0 тонн и вылетом стрелы 45,0 м и башенного крана Liebherr 112 ЕС-Н 8 185/200 НС грузоподъемностью 1,85-8,0 тонн и вылетом стрелы 55,0 м. Проектом предусматривается при необходимости применение башенных кранов других марок с аналогичными характеристиками.

Продолжительность строительства объекта определена проектом организации строительства с учётом принятой в проекте последовательности этапов и учётом организационно-технологической схемы возведения многофункционального комплекса.

Мероприятия подготовительного периода и технологическая последовательность выполнения отдельных видов работ соответствует ранее принятым проектным решениям, содержащимся в составе проектной документации, рассмотренной в ООО «Мосэксперт» и получившей положительные заключения № 2-1-1-0170 -15 от 3 сентября 2015 года, № 6-1-1-0220-15 от 23 декабря 2015 года, от 18 января 2016 года № 77-2-1-2-0002-16, от 6 апреля 2017 года № 77-2-1-2-0049-17 и от 30 октября 2017 года № 77-2-1-2-0150-17.

Продолжительность первого этапа строительства составляет 49 месяцев, в том числе подготовительный период 2,0 месяца.

Продолжительность второго этапа строительства составляет 24 месяца, в том числе подготовительный период 1,0 месяц.

Продолжительность третьего этапа строительства составляет 10 месяцев, в том числе подготовительный период 1,0 месяц.

### **3.2.3. Сведения об оперативных изменениях, внесённых заявителем в процессе проведения экспертизы**

*В разделе «Пояснительная записка»:*

Раздел дополнен копиями исходно-разрешительной документации в соответствии с п. 10-11 Постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87.

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

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

Оценка проектной документации проводилась на соответствие результатам инженерно-геодезических, инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий.

Корректировка проектной документации соответствует результатам инженерных изысканий.

#### **4.1.2. Выводы о соответствии в отношении технической части проектной документации.**

Корректировка раздела «*Пояснительная записка*» соответствует составу и требованиям к содержанию раздела.

Корректировка раздела «*Проект организации строительства*»:

Проектные решения соответствуют требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

#### **4.2. Общие выводы**

Корректировка разделов проектной документации объекта капитального строительства «Многофункциональный комплекс» по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Тропарево-Никулино, Никулинская улица, вл. 11Г (Западный административный округ), соответствует требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий и требованиям к содержанию разделов.

Внесенные изменения совместимы с проектной документацией на строительство объекта капитального строительства: «Многофункциональный комплекс» по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Тропарево-Никулино, Никулинская улица, вл. 11Г (Западный административный округ), получившей положительное заключение ООО «Мосэксперт» от 03 сентября 2015 года регистрационный № 2-1-1-0170-15, от 23 ноября 2015 года регистрационный № 6-1-1-0220-15, от 18 января 2016 года регистрационный номер 77-2-1-2-0002-16 и от 06 апреля 2017 года № 77-2-1-2-0049-17 и от 30 октября 2017 года № 77-2-1-2-0150-17.

Эксперт  
аттестат № МС-Э-13-2-5355  
2.1.4. Организация строительства  
(разделы «*Пояснительная записка*»,  
«*Проект организации строительства*»)

В.Е. Мышинский



ЕГО ПРОШТО

