

10 ноября 2023г

Генеральному директору
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК"
ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-М"
Чайковскому А.С

Уважаемый Александр Сергеевич!

По заключенному договору № СМН-0012/23 от 12.03.2023 и дополнительному соглашению №1 от 09 октября 2023 г. между АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-М" и ООО «Экспертиза и Консультирование» по экспертизе проектной документации для объекта капитального строительства «Жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Хамовники, Соймоновский проезд, земельный участок 3». (далее – Объект) исполнителем работы выполнены и выдано положительное заключение № 77-2-1-3-061125-2023 от 11.10.2023 (далее – Заключение).

Настоящим письмом вносятся следующие уточнения в текст Заключения:

Читать п.1.6. Заключения в следующей редакции:

1. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, Соймоновский проезд, владение 3" от 31.10.2021 № 77-2-1-3-064175-2021
2. Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы проектной документации по объекту "Жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, Соймоновский проезд, владение 3" от 09.09.2022 № 77-2-1-2-065187-2022

В тексте Заключения, п.2.1.3, отсутствует часть технико-экономических показателей Объекта, позволяющих проверить соблюдение ограничений, указанных в ГПЗУ, а также внесены незначительные уточнения.

Читать п.2.1.3. Заключения в следующей редакции:

Технико-экономические показатели	Ед. изм.	Значение
Площадь участка по ГПЗУ	кв.м	9330
Процент застройки	%	60,0
Процент застройки в границах регламентного участка 2 Корпус В	%	59,0
Процент застройки в границах регламентного участка 4 Корпус А	%	61,0
Площадь застройки в т.ч.:	кв.м	8471,9
Площадь здания по цоколю	кв.м	5620,8
Площадь здания по цоколю Корпус А	кв.м	4869,9
Площадь здания по цоколю Корпус В	кв.м	750,9
Площадь выступающих частей на высоту до 4,5м от планировочной отметки	кв.м	712,7

Площадь выступающих частей на высоту до 4,5м от планировочной отметки Корпус А	кв.м	372,0
Площадь выступающих частей на высоту до 4,5м от планировочной отметки Корпус В	кв.м	340,7
Площадь застройки подземной части, выступающей за контур надземной	кв.м	2138,4
Площадь застройки подземной части (по внешнему контуру подземных ограждающих конструкций)	кв.м	8092,6
Этажность, в т.ч.:		
Этажность в границах регламентного участка 2 Корпус В	шт.	2эт.+ цоколь + мансарда
Этажность в границах регламентного участка 4 Корпус А	шт.	5эт.+цоколь
Количество этажей, в т.ч.:	шт.	2-5+цоколь+мансарда+2 подз. эт.
Количество надземных этажей	шт.	2-5 +цоколь+мансарда
Количество подземных этажей	шт.	2
Суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен, в т.ч.	кв.м	29266,2
Суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен Корпус А	кв.м	26338,3
Суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен Корпус В	кв.м	2927,9
Площадь в ГНС цокольный этаж	кв.м	5189,5
Площадь в ГНС цокольный этаж Корпус А	кв.м	4441,6
Площадь в ГНС цокольный этаж Корпус В	кв.м	747,9
Использование цокольного этажа под общественную функцию	кв.м	64,1
Использование цокольного этажа под общественную функцию Корпус А	кв.м	64,1
Использование цокольного этажа под общественную функцию Корпус В	кв.м	0
Площадь в ГНС 1 этаж	кв.м	4742,2
Площадь в ГНС 1 этаж Корпус А	кв.м	4018,8
Площадь в ГНС 1 этаж Корпус В	кв.м	723,4
Использование первого этажа под общественную функцию	кв.м	205,1
Использование первого этажа под общественную функцию Корпус А	кв.м	205,1
Использование первого этажа под общественную функцию Корпус В	кв.м	0
Площадь в ГНС 2 этаж	кв.м	5209,9
Площадь в ГНС 2 этаж Корпус А	кв.м	4458,7
Площадь в ГНС 2 этаж Корпус В	кв.м	751,2
Площадь в ГНС 3 этаж	кв.м	5355,6
Площадь в ГНС 3 этаж Корпус А	кв.м	4650,2
Площадь в ГНС 3 этаж Корпус В	кв.м	705,4
Площадь в ГНС 4 этаж	кв.м	4638,2
Площадь в ГНС 4 этаж Корпус А	кв.м	4638,2
Площадь в ГНС 4 этаж Корпус В	кв.м	0
Площадь в ГНС 5 этаж	кв.м	3861,6
Площадь в ГНС 5 этаж Корпус А	кв.м	3861,6

Площадь в ГНС 5 этаж Корпус В	кв.м	0
Строительный объем здания, в т.ч.:	куб.м	163949,01
Строительный объем здания Надземная часть	куб.м	116912,8
Строительный объем здания Надземная часть Корпус А	куб.м	105627,5
Строительный объем здания Надземная часть Корпус В	куб.м	11285,3
Строительный объем здания Подземная часть	куб.м	47036,21
Площадь жилого здания, в т.ч.	кв.м	40818,3
Площадь жилого здания Корпус А	кв.м	26753,3
Площадь жилого здания Корпус В	кв.м	3184,7
Площадь жилого здания Надземная	кв.м	27502,9
Площадь жилого здания Надземная Корпус А	кв.м	24675
Площадь жилого здания Надземная Корпус В	кв.м	2827,9
Площадь жилого здания Надземная Цокольный этаж	кв.м	5325,6
Площадь жилого здания Надземная Цокольный этаж Корпус А	кв.м	4374,2
Площадь жилого здания Надземная Цокольный этаж Корпус В	кв.м	951,4
Площадь жилого здания Надземная 1 этаж	кв.м	4755,1
Площадь жилого здания Надземная 1 этаж Корпус А	кв.м	4130,6
Площадь жилого здания Надземная 1 этаж Корпус В	кв.м	624,5
Площадь жилого здания Надземная 2 этаж	кв.м	4636,4
Площадь жилого здания Надземная 2 этаж Корпус А	кв.м	3968,3
Площадь жилого здания Надземная 2 этаж Корпус В	кв.м	668,1
Площадь жилого здания Надземная 3 этаж	кв.м	4746,9
Площадь жилого здания Надземная 3 этаж Корпус А	кв.м	4163
Площадь жилого здания Надземная 3 этаж Корпус В	кв.м	583,9
Площадь жилого здания Надземная 4 этаж	кв.м	4157,7
Площадь жилого здания Надземная 4 этаж Корпус А	кв.м	4157,7
Площадь жилого здания Надземная 4 этаж Корпус В	кв.м	0
Площадь жилого здания Надземная 5 этаж	кв.м	3881,2
Площадь жилого здания Надземная 5 этаж Корпус А	кв.м	3881,2
Площадь жилого здания Надземная 5 этаж Корпус В	кв.м	0
Эксплуатируемая кровля, в т.ч.:	кв.м	2435,1
Эксплуатируемая кровля Корпус А	кв.м	2078,3
Эксплуатируемая кровля Корпус В	кв.м	356,8
Эксплуатируемая кровля (пентхаусы)	кв.м	1655,1
Эксплуатируемая кровля (пентхаусы) Корпус А	кв.м	1603,5
Эксплуатируемая кровля (пентхаусы) Корпус В	кв.м	51,6
Эксплуатируемая кровля (террасы в мезонетах)	кв.м	286,5
Эксплуатируемая кровля (террасы в мезонетах) Корпус А	кв.м	286,5
Эксплуатируемая кровля (террасы в мезонетах) Корпус В	кв.м	0
Эксплуатируемая кровля (террасы цокольного этажа)	кв.м	493,5
Эксплуатируемая кровля (террасы цокольного этажа) Корпус А	кв.м	188,3
Эксплуатируемая кровля (террасы цокольного этажа) Корпус В	кв.м	305,2
Площадь жилого здания Подземная:	кв.м	10880,3

Площадь жилого здания Подземная Паркинг	кв.м	7598,7
Площадь жилого здания Подземная Технический этаж	кв.м	3281,6
Площадь квартир (без учета летних помещений)	кв.м	18879,3
Площадь квартир (без учета летних помещений) Корпус А	кв.м	16989,8
Площадь квартир (без учета летних помещений) Корпус В	кв.м	1889,5
Общая площадь квартир (с учетом летних помещений)	кв.м	19972,2
Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) Корпус А	кв.м	17953,6
Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) Корпус В	кв.м	2018,6
Количество квартир, в т.ч.	шт.	69
Количество квартир Корпус А	шт.	64
Количество квартир Корпус В	шт.	5
Однокомнатные	шт.	-
Количество квартир Двухкомнатных	шт.	7
Количество квартир Двухкомнатных Корпус А	шт.	7
Количество квартир Двухкомнатных Корпус В	шт.	0
Количество квартир Трехкомнатных	шт.	18
Количество квартир Трехкомнатных Корпус А	шт.	18
Количество квартир Трехкомнатных Корпус В	шт.	0
Количество квартир Четырехкомнатных	шт.	25
Количество квартир Четырехкомнатных Корпус А	шт.	23
Количество квартир Четырехкомнатных Корпус В	шт.	2
Количество квартир Пятикомнатных	шт.	7
Количество квартир Пятикомнатных Корпус А	шт.	6
Количество квартир Пятикомнатных Корпус В	шт.	1
Количество квартир Шестикомнатных	шт.	2
Количество квартир Шестикомнатных Корпус А	шт.	1
Количество квартир Шестикомнатных Корпус В	шт.	1
Количество квартир Семикомнатных	шт.	4
Количество квартир Семикомнатных Корпус А	шт.	3
Количество квартир Семикомнатных Корпус В	шт.	1
Количество квартир Восьмикомнатных	шт.	3
Количество квартир Восьмикомнатных Корпус А	шт.	3
Количество квартир Восьмикомнатных Корпус В	шт.	0
Количество квартир Девятикомнатных	шт.	2
Количество квартир Девятикомнатных Корпус А	шт.	2
Количество квартир Девятикомнатных Корпус В	шт.	0
Количество квартир Одиннадцатикомнатных	шт.	1
Количество квартир Одиннадцатикомнатных Корпус А	шт.	1
Количество квартир Одиннадцатикомнатных Корпус В	шт.	0
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м	211,7
Площадь встроенно-пристроенных помещений Корпус А	кв.м	211,7
Площадь встроенно-пристроенных помещений Корпус В	кв.м	0
Количество встроенно-пристроенных помещений	шт.	1

Количество встроенно-пристроенных помещений Корпус А	шт.	1
Количество встроенно-пристроенных помещений Корпус В	шт.	0
Площадь кладовых	кв.м	190,6
Площадь кладовых Корпус А	кв.м	190,6
Площадь кладовых Корпус В	кв.м	0
Количество кладовых	кв.м	19
Количество кладовых Корпус А	кв.м	19
Количество кладовых Корпус В	кв.м	0
Верхняя абсолютная отметка по проекту (согласно ППМ №1775-ПП от 16 августа 2022 г.) Корпус А	м	148.000
Верхняя абсолютная отметка по проекту (согласно ППМ №1775-ПП от 16 августа 2022 г.) Корпус В	м	138.000
Верхняя относительная отметка Корпус А	м	21.250
Верхняя относительная отметка Корпус В	м	11.250
Предельная высота объекта Корпус А	м	23,6
Предельная высота объекта Корпус В	м	15,2
Максимальная высота застройки объектов капитального строительства от существующего уровня земли в границах регламентного участка 2 Корпус В	м	15,2
Высотная отметка от существующего уровня земли (относительная) в границах регламентного участка 2 Корпус В	м	15,2
Высотная отметка от существующего уровня земли (абсолютная) в границах регламентного участка 2 Корпус В	м	138,0
Максимальная высота застройки объектов капитального строительства от существующего уровня земли в границах регламентного участка 4 Корпус А	м	23,6
Высотная отметка от существующего уровня земли (относительная) в границах регламентного участка 4 Корпус А	м	23,6
Высотная отметка от существующего уровня земли (абсолютная) в границах регламентного участка 4 Корпус А	м	148,0
Плотность застройки	тыс. кв.м/га	28,8
Количество жителей (из расчета 1 чел на 60 м.кв.)	чел.	332
Количество жителей (из расчета 1 чел на 60 м.кв.) Корпус А	чел.	298
Количество жителей (из расчета 1 чел на 60 м.кв.) Корпус В	чел.	34
Количество машино-мест	шт.	154

п.2.9. пп 2 изложить в следующей редакции:

Технические требования на организацию учета электрической энергии. Приложение к письму АО «Мосэнергосбыт» от 13.12.2022 г. № МЭС/ИП/72/4743.

п.2.9. пп 4,5 изложить в следующей редакции:

Условия подключения (технологического присоединения) АО «Мосводоканал» к централизованной системе водоотведения, являющиеся Приложением №1 к дополнительному соглашению №2 от 26.04.2023 г. к договору о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения №11378-ДП-К от 18.05.2021 г.

п.2.9. пп 6,7 изложить в следующей редакции:

Условия подключения (технологического присоединения) АО «Мосводоканал» к централизованной системе холодного водоснабжения, являющиеся Приложением №1 к дополнительному соглашению №2 от 26.04.2023 г. к договору о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения №11377-ДП-В от 18.05.2021 г.

п.2.9. пп 8 изложить в следующей редакции:

Технические условия ТУ СС №167/23 от 27.06.2023 г. на подключение к сети связи ООО "Телекомпас" и строительства сетей связи объекта капитального строительства по технологии GPON.

п.2.9. пп 9 изложить в следующей редакции:

Технические условия №И-23-00-144263/125 от 28.07.2023г. на технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «Россети Московский регион» энергопринимающих устройств АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М» являющиеся Приложением №1 к договору ТП №ИА-20-302-3620 (156616) от 30.12.2020г в соответствии с ДС №3 от 28.07.2023 г.

п.2.9. пп 10,11 изложить в следующей редакции:

Технические условия подключения (технологического присоединения) ГУП «Мосводосток» к централизованной системе водоотведения, являющиеся Приложением №1 к договору о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения №ТП-0358-23 от 04.08.2023 г.

п.2.9. пп 12 изложить в следующей редакции:

Технические условия подключения к системе теплоснабжения ПАО «МОЭК» №Т-УП1-01-230313/3, являющиеся Приложением №5 к договору о подключении к системе теплоснабжения от 18.04.2023 г. №10-11/23-252.

Дополнить п. 4.2.2.2. описанием зон с особым условия использования территории:

- 1) Земельный участок полностью расположен в границах водоохранной зоны в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.**

В зданиях системы для отведения сточных вод в централизованные системы водоотведения. Принятых мероприятий достаточно для обеспечения режима использования в соответствии Письмом Московско-Окского территориального управления Федерального агентства по рыболовству №06-03/3087 от 11.10.2021 г. (ПП.202.128-П-ИРД9).

- 2) Земельный участок полностью расположен в границах культурного слоя "Обыденское городище", XI-XIII вв. н.э. (достопримечательное место) в соответствии с распоряжением Департамента культурного наследия г. Москвы от 08.07.2013 № 281 "Об утверждении Перечня выявленных объектов археологического наследия, расположенных на территории города Москвы"**

Принятых мероприятий достаточно для обеспечения режима использования в соответствии с ИРД5 и письма-согласование раздела об обеспечении сохранности объектов Культурного (археологического) наследия №ДКН-056501-000254/21 от 15.03.2021 (ПП.202.128-П-ИРД5).

- 3) Земельный участок полностью расположен в границах зоны строгого регулирования застройки в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)".**

Принятых мероприятий достаточно для обеспечения режима использования в соответствии с ИРД5 и письма-согласование раздела об обеспечении сохранности объектов Культурного(археологического) наследия №ДКН-056501-000254/21 от 15.03.2021 (ПП.202.128-П-ИРД5).

- 4) Земельный участок полностью расположен в границах заповедной территории "Китай- город" в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 440 от 17.06.1997 г. "Об утверждении зон охраны ансамбля Московского Кремля".**

Принятых мероприятий достаточно для обеспечения режима использования в соответствии с письмом ДКН-16-09-3737/23-1 от 18.09.2023 о согласовании альбома архитектурно-градостроительных решений объекта капитального строительства "Жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, внутригородская территория муниципального округа Хамовники, Соймоновский пр., з/у 3" (ПП.202.128-П-ИРД9).

- 5) **Земельный участок полностью расположен в границах зоны охраняемого культурного слоя № 1 в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68999283**

Принятых мероприятий достаточно для обеспечения режима использования в соответствии с ИРД5 и письма-согласование раздела об обеспечении сохранности объектов Культурного(археологического) наследия №ДКН-056501-000254/21 от 15.03.2021 (ПП.202.128-П-ИРД5).

- 6) **Земельный участок полностью расположен в границах зоны регулирования застройки № 1 в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68999283**

Принятых мероприятий достаточно для обеспечения режима использования в соответствии с письмом ДКН-16-09-3737/23-1 от 18.09.2023 о согласовании альбома архитектурно-градостроительных решений объекта капитального строительства "Жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, внутригородская территория муниципального округа Хамовники, Соймоновский пр., з/у 3"(ПП.202.128-П-ИРД9).

- 7) **Земельный участок полностью расположен в границах культурного слоя "Земляного города", (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место) в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68999283**

Принятых мероприятий достаточно для обеспечения режима использования в соответствии с ИРД5 и письма-согласование раздела об обеспечении сохранности объектов Культурного(археологического) наследия №ДКН-056501-000254/21 от 15.03.2021 (ПП.202.128-П-ИРД5).

- 8) **Земельный участок полностью расположен в границах территории "Село Семцинское (место древнего поселения с зоной культурного слоя)" (достопримечательное место) в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68999283**

Принятых мероприятий достаточно для обеспечения режима использования в соответствии с ИРД5 и письма-согласование раздела об обеспечении сохранности объектов Культурного(археологического) наследия №ДКН-056501-000254/21 от 15.03.2021 (ПП.202.128-П-ИРД5).

- 9) **Часть земельного участка расположена в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 3, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68999283. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 1523 м2**

Принятых мероприятий достаточно для обеспечения режима использования в соответствии с письмом Департамента культурного наследия города Москвы(мосгорнаследие) ДКН-16-09-3737/23-1 от 18.09.2023 о согласовании альбома архитектурно-градостроительных решений объекта капитального строительства "Жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, внутригородская территория муниципального округа Хамовники, Соймоновский пр., з/у 3"(ПП.202.128-П-ИРД9).

- 10) **Часть земельного участка расположена в границах специальной зоны объекта Федерального казенного учреждения "Войсковая часть 61643" в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68999283.**

Принятых мероприятий достаточно для обеспечения режима использования в соответствии с письмом Комитета государственного строительного надзора г. Москвы(мосгосстройнадзор) №09-4485/23-1 от 14.06.2023(ПП.202.128-П-ИРД9).

11,12,13,14) Регламентные участки. Ограничения указаны в таблице ОПЗ.

Проектные решения соответствуют требованиям к регламентным участкам указанных в ГПЗУ, в соответствии с разделом Техничко-экономические показатели в ПП.202.128-П-ПЗ, а также письма ДКН-16-09-3737/23-1 от 18.09.2023 о согласовании альбома архитектурно-градостроительных решений объекта капитального строительства "Жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Хамовники, Соймаоновский пр., з/у 3"(ПП.202.128-П-ИРД9). Принятых мероприятий достаточно для обеспечения режимов использования.

Генеральный директор

И.В. Золотихин

