



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

№	7	7	-	2	-	1	-	2	-	0	0	8	1	1	6	-	2	0	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Зарегистрировано в едином государственном реестре заключений экспертизы (ЕГРЗ)

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ
№ 70-2725/18-(0)-0
от 26.12.2018г.
Подпись

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Заместитель генерального  
директора ООО «Мосэксперт»



С.Л. Артемов  
« 20 » декабря 2018 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Объект экспертизы:**  
Проектная документация

**Наименование объекта экспертизы:**  
Многokвартирный жилой дом.

*Строительный адрес:* город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, 2-й Неопалимовский переулок  
(Центральный административный округ).

Дело № 2234-МЭ/18



## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов (ООО «Мосэксперт»).

ИНН 7710879653

КПП 771001001

ОГРН 5107746014426

Адрес: 125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5.

Адрес электронной почты: dogovor@mosexpert.info.

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

*Застройщик:* Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Строй» (ООО «Инвест Строй»).

ИНН 7743075425

КПП 770401001

ОГРН 1037743016123

Адрес: 119270, город Москва, улица Лужнецкая набережная, дом 6, строение 1, офис 1.

#### 1.3. Основания для проведения экспертизы

Заявление на проведение негосударственной экспертизы ООО «Инвест Строй» от 11 июля 2018 года № 100/1.

Договор на проведение негосударственной экспертизы между ООО «Мосэксперт» и ООО «Инвест Строй» от 11 июля 2018 года № 2234-МЭ.

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

Государственная экологическая экспертиза не предусмотрена.

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

Корректировка проектной документации объекта капитального строительства.

Задание на корректировку проектной документации.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации.

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

## II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы проектной документации

### 2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация

#### 2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес или местоположение

*Наименование объекта:* Многоквартирный жилой дом.

*Строительный адрес:* город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, 2-й Неопалимовский переулок (Центральный административный округ).

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

*Тип объекта:* объект непроизводственного назначения.

*Функциональное назначение объекта:* дома жилые многоквартирные; размещение подземных гаражей; размещение объектов обслуживания жилой застройки.

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

Площадь участка по ГПЗУ, кв.м	2639±18
Площадь участка проектирования, кв.м	2616,00
Площадь застройки, кв.м	1117,00
Количество этажей	7 + 2 подземных этажа
Верхняя отметка здания	+25,00
Количество секций	2
Строительный объем, куб. м, в т.ч.	29513,80
Строительный объем надземной части, куб. м	21465,60
Строительный объем подземной части, куб. м	8048,20
Общая площадь, кв.м, в т.ч.	8797,20
Общая площадь надземной части, кв. м	6598,80
Общая площадь подземной части, кв. м	2198,40
Площадь квартир, кв.м	5037,72
Общая площадь квартир, кв.м (с учетом понижающих коэффициентов: 0,5 для лоджий; 0,3 для террас)	5041,56
Количество квартир, шт., в т.ч.	39
Количество двухкомнатных квартир, шт.	15
Количество трехкомнатных квартир, шт.	15
Количество четырехкомнатных квартир, шт.	6
Количество пятикомнатных квартир, шт.	3
Площадь помещений общественного назначения, кв.м	513,77
Количество машино-мест в подземной автостоянке, шт.	42



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

Не требуется.

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

Собственные средства.

**2.4. Сведения о природных и иных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство (реконструкцию, капитальный ремонт)**

- ветровой район – I;
- категория сложности инженерно-геологических условий – III (сложная);
- интенсивность сейсмических воздействий – 5 и менее баллов;
- климатический район – ПВ;
- снеговой район – III.

**2.5. Иные представленные по усмотрению заявителя сведения, необходимые для идентификации объекта капитального строительства**

Не представлялись.

**2.6. Сведения о сметной стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта) объекта капитального строительства**

Не требуется.

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

*Генеральная проектная организация:*

ООО «Архитектурное Бюро «Цимайло Ляшенко и Партнеры» (ООО «АБ «Цимайло Ляшенко и Партнеры»).

ИНН 7707555426

КПП 770201001

ОГРН 1057747575874

Адрес: 107031, город Москва, улица Кузнецкий Мост, дом 12/3, строение 1, этаж 2, помещение № 1, комната № 5.

Представлена выписка от 02 июля 2018 года № П-2.164/18-08 из реестра членов саморегулируемой организации Ассоциация «Саморегулируемая организация Гильдия архитекторов и проектировщиков».

*Главный архитектор проекта:* Шильников И.В.

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

Не требуется.

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

- задание на разработку проектной документации строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой» по адресу: город Москва, ЦАО, район Хамовники, 2-ой Неопалимовский переулок, дом 3», согласованное Застройщиком ООО «Инвест Строй» в 2017 году;

- задание на разработку проектной документации строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой» по адресу: город Москва, ЦАО, район Хамовники, 2-ой Неопалимовский переулок, дом 3» раздела «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов», согласованное Застройщиком ООО «Инвест Строй» и Департаментом труда и социальной защиты населения города Москвы 30 октября 2017 года.

- задание на корректировку проектной документации строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой» по адресу: город Москва, ЦАО, район Хамовники, 2-ой Неопалимовский переулок, дом 3», согласованное Застройщиком ООО «Инвест Строй» 16 марта 2018 года.

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

- градостроительный план № RU77-210000-009230 земельного участка с кадастровым номером № 77:01:0005003:1003, утвержденный приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 01 июня 2015 года № 1951.

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

- договор 27 сентября 2017 года № ИА-17-302-343(966170) на технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «Московская объединённая электросетевая компания» энергопринимающих устройств (приложение - технические условия № И-17-00-966170/102);

- договор с АО «МОСВОДОКАНАЛ» о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения от 28 августа 2017 года № 5070 ДП-В;



- договор АО «МОСВОДОКАНАЛ» о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам водоотведения от 28 августа 2017 года № 5071 ДП-К;

- Технические условия АО «МОСВОДОКАНАЛ» от 30 октября 2017 года № 21-2913/17 на реконструкцию защитных установок;

- Технические условия на подключение к централизованной системе водоотведения поверхностных сточных вод ГУП «Мосводосток» от 02 июня 2017 года № 791/17, техническое заключение ГУП «Мосводосток» от 17 января 2018 года № 2186-17;

- договор с ПАО «МОЭК» от 09 августа 2017 года № 10-11/17-727 (приложение - условия подключения ПАО «МОЭК» № Т-УП1-01-170609/3-1) и Техническое задание ПАО «МОЭК» от 04 июля 2017 года № Т-Т32-06-170704/2 ПАО «МОЭК»;

- Технические условия Департамент ГОЧСиПБ Правительства Москвы от 23 августа 2017 года № 3654;

- Технические условия ПАО «МГТС» Сектор «Центр» ДРУЭС от 30 мая 2017 года № 592;

- Технические условия ПАО «МГТС» Сектор «Центр» ДРУЭС от 30 мая 2017 года № 593;

- Технические условия ФГУП «РСВО» от 19 сентября 2017 года № 335;

- Технические условия ООО «Корпорация «ИнформТелеСеть» от 05 октября 2017 года № 540 РСПИ-ЕТЦ/2017.

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

Проектная документация и результаты инженерных изысканий на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, 2-й Неопалимовский переулок (Центральный административный округ), рассмотрена ООО «МОСЭКСПЕРТ» – положительное заключение от 31 января 2018 года регистрационный № 77-2-1-3-0005-18.

Проектная документация представлена повторно в связи:

корректировкой раздела 1 «Пояснительная записка» в связи с внесением изменений в смежные разделы;

корректировкой раздела 3 «Архитектурные решения» в части внесения изменений в архитектурные решения и уточнения технико-экономических показателей.

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 про-

ектной документацией, в отношении которых была ранее проведена экспертиза.

Представлены:

- решение о сносе жилого дома по адресу: 2-й Неопалимовский, дом 3  
- протокол Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: от 05 октября 2017 года № 7;

- письма ТСЖ «Неопалимовский» от 29 ноября 2017 года № 2911, № 2911/01, № 2911/02 об отключении здания по адресу: 2-й Неопалимовский, дом 3 от сетей теплоснабжения, водопровода, канализации и электроснабжения;

- письмо Департамента культурного наследия города Москвы (МОСГОРНАСЛЕДИЕ) от 30 октября 2017 года № ДКН-16-09-1235/7-3-1 о том, что Департамент не возражает против проведения работ по разборке строения по адресу: 2-й Неопалимовский, дом 3;

- специальные технические условия на проектирование и строительство, в части обеспечения пожарной безопасности, объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по адресу: город Москва, 2-й Неопалимовский переулок, дом 3» согласованы СТУ УНПР Главного управления МЧС России по городу Москве - письмо от 30 ноября 2017 года № 9405-4-8 и положительное заключение нормативно-технического совета Управления надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления МЧС России по городу Москве, протокол заседания от 03 ноября 2017 года № 24 и Комитетом города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе - письмо от 30 января 2018 года № МКЭ-30-36/18-1.

Согласно информации из письма застройщика – ООО «Инвест Строй» от 27 декабря 2017 года № 122, проектная документация разработана на основании задания на разработку проектной документации 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 07 июля 2017 года № 806.

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

Не представлялись.

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

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

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

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1		Раздел 1. Пояснительная записка.	



1.2		Пояснительная записка.	
3		Раздел 3. Архитектурные решения.	
3.1		Архитектурные решения.	

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

##### **4.1.2.1. Пояснительная записка**

Раздел «Пояснительная записка» представлен на повторную экспертизу в связи с внесенными изменениями в смежные разделы:

корректировкой раздела 3 «Архитектурные решения» в части внесения изменений в архитектурные решения и уточнения технико-экономических показателей.

##### **4.1.2.2. Архитектурные решения**

Строительство 7-этажного 2-секционного жилого дома переменной этажности с нежилыми помещениями и двухуровневой подземной автостоянкой. Здание в подземной части в плане формы близкой к прямоугольной с размерами в осях 43,58x27,695 м; в наземной части прямоугольной в плане формы с размерами в осях 53,20x18,80 м. Максимальная отметка здания +25,00.

*Корректировкой* проектной документации предусмотрено:

- уменьшение площадей мест общего пользования с увеличением площади квартир;
- изменение планировочных решений 1-го этажа с размещением на месте помещений 01.02, 01.03, 01.04 помещения водительской (помещение 04.05).

Остальные архитектурные решения приняты в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение ООО «Мосэксперт» от 31 января 2018 года регистрационный № 77-2-1-3-0005-18.

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

Изменения не вносились.

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

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

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

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



Проектная документация соответствует результатам инженерных изысканий.

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

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

Корректировка раздела «Архитектурные решения»:

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

**6. Общие выводы**

Корректировка проектной документации объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» по адресу: Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, 2-й Неопалимовский переулок (Центральный административный округ), соответствует требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий и требованиям к содержанию разделов.

Внесенные изменения совместимы с проектной документацией и результатами инженерных изысканий, в отношении которых была ранее проведена экспертиза.

Данное заключение рассматривать совместно с положительным заключением ООО «МОСЭКСПЕРТ» от 31 января 2018 года регистрационный № 77-2-1-3-0005-18.

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

Эксперт  
аттестат № МС-Э-23-2-8702

2.1.2 объемно-планировочные и архитектурные решения,  
(разделы «Пояснительная записка», «Архитектурные решения»)



Е.А. Натарова







# Общество с ограниченной ответственностью

## «Инвест Строй»

ИНН 7743075425 ОГРН 1037743016123

Юридический адрес: 119270, Москва г, Лужнецкая набережная, д.6, стр.1, оф. 1

### ПРИКАЗ

«24» декабря 2018 года

№ 35

Об утверждении корректировки проектной документации стадии «П» по объекту капитального строительства: Многоквартирный жилой дом по адресу: город Москва, 2-ой Неопалимовский переулок, внутригородское муниципальное образование Хамовники, Центральный административный округ.

#### ПРИКАЗЫВАЮ:

Утвердить корректировку проектной документации стадии «П», получившую положительное заключение экспертизы в ООО «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» № 77-2-1-2-008116-2018 от 20.12.2018 г. по объекту капитального строительства: Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Москва, 2-ой Неопалимовский пер., внутригородское муниципальное образование Хамовники, ЦАО.

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

*Наименование объекта:* Многоквартирный жилой дом.

*Строительный адрес:* город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, 2-й Неопалимовский переулок (Центральный административный округ).

#### **Идентификационные сведения:**

Назначение – дома жилые многоквартирные; размещение подземных гаражей; размещение объектов обслуживания жилой застройки.

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

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

- категория сложности инженерно-геологических условий – III (сложная);

- степень сейсмической опасности – менее 5-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, кв.м	2639±18
Площадь участка проектирования, кв.м	2616,00
Площадь застройки, кв.м	1117,00
Количество этажей	7+2 подземных этажа
Верхняя отметка здания	+25,00



Количество секций	2
Строительный объем, куб.м, в т.ч.	29513,80
надземная часть	21465,60
подземная часть	8048,20
Общая площадь, кв.м, в т.ч.	8797,20
надземная часть	6598,80
подземная часть	2198,40
Площадь квартир, кв.м	5037,72
Общая площадь квартир, кв.м (с учетом понижающих коэффициентов: 0,5 для лоджий; 0,3 для террас)	5041,56
Количество квартир, шт., в т.ч.	39
двухкомнатных	15
трехкомнатных	15
четырекомнатных	6
пятикомнатных	3
Площадь помещений общественного назначения, кв.м	513,77
Количество машино-мест в подземной автостоянке, шт.	42

Генеральный директор



Кузьмин А. В.