

---

**Общество с ограниченной ответственностью  
"Центр Негосударственных Экспертиз"**

"УТВЕРЖДАЮ"  
Генеральный директор  
Вавилов Алексей Иванович

**Положительное заключение повторной негосударственной  
экспертизы**

**Наименование объекта экспертизы:**

Жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 3 со встроенными нежилыми помещениями (корректировка проектных решений)

**Вид работ:**

Строительство

**Объект экспертизы:**

проектная документация

**Предмет экспертизы:**

оценка соответствия проектной документации установленным требованиям

---

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

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью "Центр Негосударственных Экспертиз"

**ОГРН:** 1185074010956

**ИНН:** 5036173013

**КПП:** 503601001

**Адрес электронной почты:** info@expnewton.ru

**Место нахождения и адрес:** Московская область, г.о. Ленинский, г. Видное ул. Завидная, д. 17, помещ. 2, каб. 5

**1.2. Сведения о заявителе**

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй»

**ОГРН:** 1155044001892

**ИНН:** 5044094862

**КПП:** 500101001

**Адрес электронной почты:** info@granelle.com

**Место нахождения и адрес:** Московская область, г. Балашиха, ул. Дмитриева, дом 32, помещение 299

**1.3. Основания для проведения повторной экспертизы**

1. Заявление о проведении негосударственной экспертизы от 15.06.2023 № ЛК-ЦНЭ-2896, ООО «СЗ «Гранель Строй»

2. Договор о проведении негосударственной экспертизы от 15.06.2023 № 14-06/2023-Э, ООО «ЦНЭ»

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

Проведение государственной экологической экспертизы в отношении представленной проектной документации законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

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

1. Заключение негосударственной экспертизы о признании проектной документации модифицированной проектной документацией по объекту капитального строительства «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь. Жилой дом № 3 со встроенными нежилыми помещениями и сетями инженерно-го обеспечения (корректировка)» от 13.07.2017 № 50-2-1-2-0201-17, ООО «Экспертстройинжиниринг»

2. Положительное заключение негосударственной экспертизы на первоначально разработанную проектную документацию и результаты инженерных изысканий по объекту капитального строительства «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь. Жилой дом № 3 со встроенными нежилыми помещениями и сетями инженерного обеспечения» от 31.05.2017 № 50-2-1-3-0139-17, ООО «Экспертстройинжиниринг»

3. Градостроительный план земельного участка от 08.06.2022 № РФ-50-3-40-0-00-2022-14580, Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области

4. Задание на корректировку проектной документации объекта «Жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 3 со встроенными нежилыми помещениями» от 14.06.2023 № б/н, ООО «СЗ «Гранель Строй»

5. Регистрационный номер выписки из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах о членстве ООО «МКД Проект» в СРО от 30.06.2022 № 5047214085-30062022-1202, Саморегулируемая организация Союз «Межрегиональное объединение проектировщиков «СтройПроектБезопасность» (СРО-П-035-12102009)

6. накладная о передаче проектной документации от 09.06.2023 № 0906/3, ООО «МКД Проект»

7. Подтверждение соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям части 3\_8 статьи 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, утвержденное главным инженером проекта Ю.И. Коломиной, НОПРИЗ П-094926 от 22.07.2022 № 1/3, ООО «МКД Проект»

8. Свидетельство о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства на территории Московской области от 09.06.2023 № АГО-3314/2023, Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области

9. Проектная документация (2 документ(ов) - 4 файл(ов))

**1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения повторной экспертизы**

1. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь. Жилой дом № 3 со встроенными нежилыми помещениями и сетями инженерного обеспечения" от 31.05.2017 № 50-2-1-3-0139-17

2. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь. Жилой дом № 3 со встроенными нежилыми помещениями и сетями инженерного обеспечения (корректировка)" от 13.07.2017 № 50-2-1-2-0201-17

**II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения повторной 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 капитального строительства:** Жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 3 со встроенными нежилыми помещениями (корректировка проектных решений)

**Почтовый (строительный) адрес (местоположение) объекта капитального строительства:** Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б».

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

**Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), утвержденного приказом Минстроя России от 10.07.2020 №374/пр: 19.7.1.5**

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

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Основные технические показатели здания без изменения, в соответствии с положительными заключениями негосударственной экспертизы ООО «Экспертстройинжиниринг» от 31.05.2017 № 50-2-1-3-0139-17 и от 13.07.2017 № 50-2-1-2-0201-17 и в подтверждении ООО «МКД Проект» о внесении изменений в проектную документацию от 22.07.2022 № 1/3	-	-

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

Проектная документация не предусматривает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт сложного объекта.

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

Финансирование работ по строительству (реконструкции, капитальному ремонту, сносу) объекта капитального строительства (работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации) предполагается осуществлять без привлечения средств, указанных в части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Климатический район, подрайон: II

Геологические условия: II

Ветровой район: I

Снеговой район: III

Сейсмическая активность (баллов): 5

Наличие опасных геологических и инженерно-геологических процессов - Нет

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

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «МКД Проект»

**ОГРН:** 1185029017150

**ИНН:** 5047214085

**КПП:** 500101001

**Место нахождения и адрес:** Московская область, 143913, г. Балашиха, Балашихинское шоссе, дом 20, помещение 361

**2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации экономически эффективной проектной документации повторного использования**

Использование проектной документации повторного использования при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

1. Задание на корректировку проектной документации объекта «Жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 3 со встроенными нежилыми помещениями» от 14.06.2023 № б/н, ООО «СЗ «Гранель Строй»

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

1. Градостроительный план земельного участка от 08.06.2022 № РФ-50-3-40-0-00-2022-14580, Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области

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

Сведения отсутствуют.

**2.10. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом**

50:15:0040302:6098

**2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку изменений в проектную документацию**

**Застройщик:**

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Строй»

**ОГРН:** 1155044001892

**ИНН:** 5044094862

**КПП:** 500101001

**Адрес электронной почты:** info@granelle.com

**Место нахождения и адрес:** Московская область, г. Балашиха, ул. Дмитриева, дом 32, помещение 299

**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)

№ п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
<b>Пояснительная записка</b>				
1	21.011.01-3-ПЗ_КОР.3_с.pdf	pdf	20EABC63	07-01 от 21.06.2023 Раздел 01. Пояснительная записка
	21.011.01-3-ПЗ_КОР.3_с.pdf.sig	sig	26BA83AD	
	ИУ на ПЗ_3.pdf	pdf	5623C1F9	
	ИУ на ПЗ_3.pdf.sig	sig	2ADFCD34	
<b>Схема планировочной организации земельного участка</b>				
1	ИУ на ПЗУ_3.pdf	pdf	F1A96608	07-02 от 20.06.2023 Раздел 02. Схема планировочной организации земельного участка
	ИУ на ПЗУ_3.pdf.sig	sig	B77EAESA	
	21.011.01-3-ПЗУ_КОР.3.pdf	pdf	CCFE94D1	
	21.011.01-3-ПЗУ_КОР.3.pdf.sig	sig	F6FEF5F2	

#### 3.1.2. Описание изменений, внесенных в проектную документацию после проведения предыдущей экспертизы

##### 3.1.2.1. В части объемно-планировочных, архитектурных и конструктивных решений, планировочной организации земельного участка, организации строительства

Основные проектные решения (мероприятия) в отношении рассматриваемого объекта были разработаны в 2017 году и рассмотрены негосударственной экспертизой ООО «Экспертстройинжиниринг» с выдачей положительного заключения от 31.05.2017 № 50-2-1-3-0139-17. Откорректированная проектная документация была рассмотрена негосударственной экспертизой ООО «Экспертстройинжиниринг» с выдачей положительного заключения от 13.07.2017 № 50-2-1-2-0201-17.

Пояснительная записка

Корректировкой проектной документации, в соответствии с заданием на корректировку проекта, раздел дополнен сведениями о внесенных изменениях в разделы проектной документации.

Пояснительная записка содержит сведения о документах, на основании которых принято решение о корректировке проектной документации, сведения о инженерных изысканиях и принятых решениях, технико-экономических показателях объекта, а также заверение проектной организации, подписанное главным инженером проекта о том, что проектная документация разработана в соответствии с заданием на корректировку, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающим требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Схема планировочной организации земельного участка

Проектными решениями по корректировке, в соответствии с заданием на проектирование, предусмотрено:

В соответствии с ранее выданными Свидетельствами АГО от 02.08.2017 № АГО-0579/2017 и от 13.07.2017 № АГО-0563/2017, на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0040302:2 под размещение проектируемой дошкольной образовательной организации на 250 мест, предусматривалось размещение временных плоскостных стоянок на 491 машино-место для автотранспорта жителей многоквартирных жилых домов корпусов № 1, № 2, № 3 и на 80 машино-мест для автотранспорта жителей многоквартирного жилого дома корпус № 4, до ввода в эксплуатацию планируемого многоуровневого гаража-стоянки на 1000 машино-мест (поз. 19 на СПОЗУ) расположенного на части земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040302:2, которая не затрагивает территорию дошкольной образовательной организации.

На основании Свидетельства о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства на территории Московской области № АГО-3314/2023, утвержденного Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области от 09.06.2023, в соответствии со схемой благоустройства временных проездов, проходов, мест хранения автотранспорта на период до реализации мероприятий, предусматривается перенос временной плоскостной автостоянки общим числом 571 машино-мест (491 машино-место для автотранспорта жителей многоквартирных жилых домов корпуса № 1, № 2, № 3 и на 80 машино-мест для автотранспорта жителей многоквартирного жилого дома корпус № 4) с земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040302:2, в пешеходной доступности менее 800 м на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040302:6111 до начала строительства проектируемой дошкольной образовательной организации на 250 мест и до ввода в эксплуатацию планируемого многоуровневого гаража-стоянки

на 1000 машино-мест (поз. 19 на СПОЗУ) расположенного на части земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040302:2, которая не затрагивает территорию дошкольной образовательной организации.

Остальные проектные решения изложены в положительных заключениях негосударственной экспертизы ООО «Экспертстройинжиниринг» от 31.05.2017 № 50-2-1-3-0139-17 и от 13.07.2017 № 50-2-1-2-0201-17, в подтверждении ООО «МКД Проект» о внесении изменений в проектную документацию от 22.07.2022 № 1/3.

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

#### **3.1.3.1. В части объемно-планировочных, архитектурных и конструктивных решений, планировочной организации земельного участка, организации строительства**

По разделу «Пояснительная записка»

Материалы проекта дополнены утвержденным заказчиком заданием на корректировку проектной документации.

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

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

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

Оценка проектной документации проведена на соответствие результатам следующих инженерных изысканий:

#### **4.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов и о совместимости или несовместимости с частью проектной документации и (или) результатами инженерных изысканий, в которые изменения не вносились**

Техническая часть проектной документации соответствует результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование, требованиям технических регламентов, совместима с частью проектной документации и результатами инженерных изысканий, в которые изменения не вносились.

Результаты инженерных изысканий, рассмотрены в составе первоначально разработанной проектной документации на строительство объекта: «Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь. Жилой дом № 3 со встроенными нежилыми помещениями и сетями инженерного обеспечения» (положительное заключение ООО «Экспертстройинжиниринг» от 31.05.2017 № 50-2-1-3-0139-17).

## **V. Общие выводы**

Проектная документация объекта «Жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, севернее улицы Лукино, квартал «Б». 1-я очередь, 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 3 со встроенными нежилыми помещениями (корректировка проектных решений)» соответствует установленным требованиям.

Остальные проектные решения изложены в положительных заключениях негосударственной экспертизы ООО «Экспертстройинжиниринг» от 31.05.2017 № 50-2-1-3-0139-17 и от 13.07.2017 № 50-2-1-2-0201-17, в подтверждении ООО «МКД Проект» о внесении изменений, внесенных в проектную документацию от 22.07.2022 № 1/3 и корректировке не подлежали.

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

1) Акридин Владимир Дмитриевич

Направление деятельности: 2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения,

планировочная организация земельного участка, организация строительства

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-25-2-8749

Дата выдачи квалификационного аттестата: 23.05.2017

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 23.05.2024

2) Брюков Александр Георгиевич

Направление деятельности: 2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-14-2-8366

Дата выдачи квалификационного аттестата: 29.03.2017

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 29.03.2027