

## Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

39-2-1-2-057790-2023

Дата присвоения номера: 27.09.2023 16:16:25

Дата утверждения заключения экспертизы: 27.09.2023



[Скачать заключение экспертизы](#)

---

### ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЭКСПЕРТ"

"УТВЕРЖДАЮ"  
Генеральный директор  
Катков Михаил Юрьевич

### Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

**Наименование объекта экспертизы:**

Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде

**Вид работ:**

Строительство

**Объект экспертизы:**

проектная документация

**Предмет экспертизы:**

оценка соответствия проектной документации установленным требованиям

---

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

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

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЭКСПЕРТ"

**ОГРН:** 1163926050551

**ИНН:** 3906979292

**КПП:** 390601001

**Адрес электронной почты:** contact@proexpert39.ru

**Место нахождения и адрес:** Калининградская область, Г.О. ГОРОД КАЛИНИНГРАД, Г КАЛИНИНГРАД, УЛ КРАСНАЯ, Д. 247, К. 2, ЭТАЖ 2, ПОМЕЩ 28

### **1.2. Сведения о заявителе**

**Наименование:** АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-КОМ"

**ОГРН:** 1203900006694

**ИНН:** 3906392000

**КПП:** 390601001

**Место нахождения и адрес:** Калининградская область, Г. КАЛИНИНГРАД, УЛ. ГЕНДЕЛЯ, Д. 5, ОФИС 19

### **1.3. Основания для проведения повторной экспертизы**

1. Заявление о проведении негосударственной экспертизы корректировки проектной документации от 20.09.2023 № 63, АО «СЗ «ИНВЕСТ-КОМ»

2. Договор на оказание услуг по проведению негосударственной экспертизы корректировки проектной документации от 20.09.2023 № 63-23/ПД, АО «СЗ «ИНВЕСТ-КОМ», ООО «ПРОЭКСПЕРТ»

### **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 повторной экспертизы**

1. Проектная документация (6 документ(ов) - 6 файл(ов))

Предметом рассмотрения настоящей экспертизы является корректировка проектной документации на объект «Многokвартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде», получившей положительное заключение негосударственной экспертизы.

### **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 результатов инженерных изысканий по объекту "Многokвартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде" от 22.09.2022 № 39-2-1-1-067812-2022

2. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Многokвартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде" от 10.10.2022 № 39-2-1-2-071756-2022

## **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:** Многokвартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде

**Почтовый (строительный) адрес (местоположение) объекта капитального строительства:**

Россия, Калининградская область, г Калининград, ул Старшины Дадаева.

## 2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям: 19.7.1.5

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

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Количество этажей (Дом № 1/Дом № 2)	шт.	10/10
Количество этажей, надземных (этажность) (Дом № 1/Дом № 2)	шт.	9/9
Количество этажей, подвал (Дом № 1/Дом № 2)	шт.	1/1
Количество секций (Дом № 1/Дом № 2)	шт.	4/10
Количество квартир (Дом № 1/Дом № 2)	шт.	160/466
Количество квартир, однокомнатных (Дом № 1/Дом № 2)	шт.	32/236
Количество квартир, двухкомнатных (Дом № 1/Дом № 2)	шт.	72/159
Количество квартир, трехкомнатных (Дом № 1/Дом № 2)	шт.	8/35
Количество квартир, квартир-студий (Дом № 1/Дом № 2)	м2	48/36
Общая площадь здания (Дом № 1/Дом № 2)	м2	14849,07/38254,2
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом) (Дом № 1/Дом № 2)	м2	7659,12/23560,13
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом), однокомнатных (Дом № 1/Дом № 2)	м2	1214,56/9732,50
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом), двухкомнатных (Дом № 1/Дом № 2)	м2	4603,67/9819,70
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом), трехкомнатных (Дом № 1/Дом № 2)	м2	592,97/3039,08
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом), квартир-студий (Дом № 1/Дом № 2)	м2	1247,92/968,85
Площадь квартир (без учета площади балконов и лоджий) (Дом № 1/Дом № 2)	м2	7409,20/22885,17
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий без понижающего коэффициента) (Дом № 1/Дом № 2)	м2	7935,42/24354,91
Общая площадь нежилых помещений (Дом № 1/Дом № 2)	м2	1613,61/1703,66
Общая площадь нежилых помещений, площадь общего имущества в многоквартирном доме (Дом № 1/Дом № 2)	м2	164,42/356,60
Общая площадь нежилых помещений, площадь административных помещений (офисов) (Дом № 1/Дом № 2)	м2	947,56/-
Общая площадь нежилых помещений, площадь внеквартирных хозяйственных кладовых (Дом № 1/Дом № 2)	м2	501,63/1347,06
Общая площадь нежилых помещений, площадь парковочных мест в подземной автостоянке (Дом № 1/Дом № 2)	м2	638,44/1217,84
Количество парковочных мест в подземной автостоянке (Дом № 1/Дом № 2)	шт.	42/78
Количество внеквартирных хозяйственных кладовых (Дом № 1/Дом № 2)	шт.	109/279
Строительный объем здания (Дом № 1/Дом № 2)	м3	49110,86/126441,09
Строительный объем здания, ниже отм. 0,000 (Дом № 1/Дом № 2)	м3	10204,35/23950,45
Строительный объем здания, выше отм. 0,000 (Дом № 1/Дом № 2)	м3	38906,51/102490,64
Площадь застройки здания (Дом № 1/Дом № 2)	м2	1565,8/3833,12
Высота здания (Дом № 1/Дом № 2)	м	29,75/29,75
Расчетное количество жителей (Дом № 1/Дом № 2)	чел.	237/729
Количество лифтов (Дом № 1/Дом № 2)	шт.	4/10
Количество зданий на участке	шт.	2
Количество зданий на участке, Дом № 1 (I этап)	шт.	1
Количество зданий на участке, Дом № 2 (II-IV этапы)	шт.	1
Количество этажей (II этап/III этап/IV этап)	шт.	10/10/10
Количество этажей, надземных (этажность) (II этап/III этап/IV этап)	шт.	9/9/9
Количество этажей, подвал (II этап/III этап/IV этап)	шт.	1/1/1
Количество секций (II этап/III этап/IV этап)	шт.	4/2/4
Количество квартир (II этап/III этап/IV этап)	шт.	170/126/170
Количество квартир, однокомнатных (II этап/III этап/IV этап)	шт.	82/72/82
Количество квартир, двухкомнатных (II этап/III этап/IV этап)	шт.	79/-/80
Количество квартир, трехкомнатных (II этап/III этап/IV этап)	шт.	9/18/8
Количество квартир, квартир-студий (II этап/III этап/IV этап)	шт.	-/36/-
Общая площадь здания (II этап/III этап/IV этап)	м2	14845,30/9463,92/13944,98

Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом) (II этап/III этап/IV этап)	м2	9010,34/5363,13/9186,66
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом), однокомнатных (II этап/III этап/IV этап)	м2	3442,84/2823,63/3466,03
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом), двухкомнатных (II этап/III этап/IV этап)	м2	4898,33/-/4921,37
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом), трехкомнатных (II этап/III этап/IV этап)	м2	669,17/1570,65/799,26
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом), квартир-студий (II этап/III этап/IV этап)	м2	-/968,85/-
Площадь квартир (без учета площади балконов и лоджий) (II этап/III этап/IV этап)	м2	8778,49/5183,46/8923,22
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий без понижающего коэффициента) (II этап/III этап/IV этап)	м2	9253,87/5614,29/9486,75
Общая площадь нежилых помещений (II этап/III этап/IV этап)	м2	682,55/385,81/635,30
Общая площадь нежилых помещений, площадь общего имущества в многоквартирном доме (II этап/III этап/IV этап)	м2	169,69/50,53/136,38
Общая площадь нежилых помещений, площадь внеквартирных хозяйственных кладовых (II этап/III этап/IV этап)	м2	512,86/335,28/498,92
Общая площадь нежилых помещений, площадь парковочных мест в подземной автостоянке (II этап/III этап/IV этап)	м2	565,43/652,41/-
Количество парковочных мест в подземной автостоянке (II этап/III этап/IV этап)	шт.	36/42/-
Количество внеквартирных хозяйственных кладовых (II этап/III этап/IV этап)	шт.	106/71/102
Строительный объем здания (II этап/III этап/IV этап)	м3	49304,26/30889,85/46246,98
Строительный объем здания, ниже отм. 0,000 (II этап/III этап/IV этап)	м3	9952,59/7739,70/6258,16
Строительный объем здания, выше отм. 0,000 (II этап/III этап/IV этап)	м3	39351,67/23150,15/39988,82
Площадь застройки (II этап/III этап/IV этап)	м2	1482,83/890,73/1459,56
Высота здания (II этап/III этап/IV этап)	м	29,75/29,75/29,75
Расчетное количество жителей (II этап/III этап/IV этап)	чел.	279/166/284
Количество лифтов (II этап/III этап/IV этап)	шт.	4/2/4

## 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: ПБ

Геологические условия: П

Ветровой район: П

Снеговой район: П

Сейсмическая активность (баллов): 6, 7

Расчетная температура наружного воздуха: минус 18°C

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

Генеральный проектировщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АМ КВАДР"

ОГРН: 1143926014979

ИНН: 3906323535

КПП: 390601001

Место нахождения и адрес: Калининградская область, ГОРОД КАЛИНИНГРАД, УЛИЦА МОЛОДЕЖНАЯ, ДОМ 21

## 2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации типовой проектной документации

Использование типовой проектной документации при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

1. Задание на корректировку проектной документации от 09.01.2023 № б/н, Общество с ограниченной ответственностью «АзимутСтрой»

## 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-39-2-01-0-00-2022-1852/П, ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

## 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

39:15:131923:1982

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

### Застройщик:

**Наименование:** АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-КОМ"

**ОГРН:** 1203900006694

**ИНН:** 3906392000

**КПП:** 390601001

**Место нахождения и адрес:** Калининградская область, Г. КАЛИНИНГРАД, УЛ. ГЕНДЕЛЯ, Д. 5, ОФИС 19

## 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	12-22-ПЗ.к2.pdf	pdf	1dd580cf	12-22-ПЗ.к2
	12-22-ПЗ.к2.pdf.sig	sig	6817bc16	
<b>Архитектурные решения</b>				
1	12-22-AP1.к2.pdf	pdf	723bd8fe	12-22-AP1.к2
	12-22-AP1.к2.pdf.sig	sig	da9549aa	
2	12-22-AP2.к2.pdf	pdf	40e82df2	12-22-AP2.к2
	12-22-AP2.к2.pdf.sig	sig	bce872f1	
<b>Конструктивные и объемно-планировочные решения</b>				
1	12-22-КР1.к2.pdf	pdf	d8656b73	12-22-КР1.к2
	12-22-КР1.к2.pdf.sig	sig	9f95c5f2	
2	12-22-КР2.к2.pdf	pdf	f90cc593	12-22-КР2.к2
	12-22-КР2.к2.pdf.sig	sig	f66eef91	

3	12-22-КР3.к2.pdf	pdf	fe43df48	12-22-КР3.к2
	12-22-КР3.к2.pdf.sig	sig	a4a0fa80	

### **3.1.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации, и(или) описание изменений, внесенных в проектную документацию после проведения предыдущей экспертизы**

#### **3.1.2.1. В части объемно-планировочных и архитектурных решений**

Раздел 3 «Архитектурные решения».

В результате корректировки проектной документации в раздел «Архитектурные решения» внесены следующие изменения и дополнения:

- уменьшена высота подвала на 60 см в доме № 1 (до корректировки – 3,40 м от пола до потолка, после корректировки – 2,80 м от пола до потолка) в доме № 2 (до корректировки – 4,60 м от пола до потолка, после корректировки – 4,00 м от пола до потолка); высота помещений паркинга осталась без изменений;

- изменена планировка встроенных административных помещений в доме № 1 в осях 9с-17с, Гс-Пс (секция 4 – Офис №1), в осях 8с-15с, Дс-Нс (секция 1 – Офисы № 8, 9, 10) в связи со смещением транзитного коридора между офисными помещениями шириной 1,6 м вместо помещений № 2, 3, 15 в секции 4 и помещений № 2 в секции 1 (санузлы и подсобное помещение) и размещением санузлов индивидуально для каждого офиса в осях в осях 8с-15с, Ес-Лс (секция 1) и общего санузла для офиса № 1 (секция 4), а также увеличением площади офисных помещений. В секции 3 для каждого офиса (№ 2, 3, 4) вместо общего коридора запроектирован индивидуальный санузел в осях 20с-23с, Дс-Жс;

- выполнена перепланировка подвала домов № 1, 2 в части расширения коридоров и соответственно уменьшения габаритов хозяйственных кладовых, их количества и расположения, а также изменения расположения входных дверей в кладовки;

- увеличена высота окон в жилой части здания – 1,7 м вместо 1,6 м за счет опускания подоконной части до 800 мм от уровня чистого пола;

- входная группа при входе в подъезды № 1, 4 дома № 1 увеличена за счет смещения во внутрь двора;

- выполнен перенос пожарной насосной в доме № 1 из секции 2 в секцию 1 в осях 7с-10с, Жс-Мс;

- откорректированы технико-экономические показатели проектируемого объекта.

Другие архитектурные решения корректировкой не затрагиваются.

#### **3.1.2.2. В части конструктивных решений**

Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения».

В результате корректировки проектной документации в раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения» внесены следующие изменения и дополнения:

- изменена (поднята) отметка низа фундамента жилого дома № 1 и № 2 на 60 см (до корректировки: -5,750, после корректировки: -5,150);

- изменена (поднята) отметка низа фундамента паркинга на 60 см (до корректировки: -5,700, после корректировки: -5,100);

- выполнена замена материалов кладки межкомнатных перегородок с газосиликатного блока класса D400 толщиной 100 мм на кладку из керамических крупноформатных камней марки 5,6НФ на цементно-песчаном растворе;

- выполнена замена материалов кладки межквартирных перегородок с газосиликатного блока класса D400 толщиной 250 мм на кладку из керамических крупноформатных камней марки 10,7НФ на цементно-песчаном растворе;

- выполнена замена материалов кладки перегородок в санузлах с керамического камня КМ250х120х140/2,1НФ/100/2,0/50/ ГОСТ 530-2012 толщиной 120 мм на цементно-песчаном растворе на кладку из кирпича силикатного СУР150/35 толщиной 88 мм (кирпич кладется на ребро) с обработкой поверхности стен гидрофобизатором;

- выполнена замена вентблоков в кухнях и санузлах: вместо вентблоков заводского изготовления предусмотрено устройство вентканалов из кирпича силикатного СУР150/35 толщиной 88 мм (кирпич кладется на ребро);

- наружные стены выполнены толщиной 250 мм из камня керамического поризованного 10,7НФ на цементно-песчаном растворе взамен кладки из газосиликатных блоков класса D500 толщиной 300 мм;

- утепление наружных стен увеличено с 50 до 100 мм (пенополистирол с рассечками вокруг оконных и дверных проемов в составе фасадной системы, не распространяющей горение);

- вентблоки заводского изготовления, применяемые для прокладки коммуникаций системы кондиционирования, расположенные в лоджиях и балконах, заменены на кладку из керамического камня 2,1 НФ на цементно-песчаном растворе;

- выполнена оптимизация раскладки основной арматуры плит перекрытия дома № 1: принята арматура диаметром 10 мм класса А500с;

- внесены соответствующие изменения и дополнения в связи с корректировкой объемно-планировочных решений.

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

В процессе проведения экспертизы оперативное внесение изменений в проектную документацию не осуществлялось.

## **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:

- Инженерно-геодезические изыскания;
- Инженерно-геологические изыскания;
- Инженерно-экологические изыскания.

#### **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, в которую по заданию застройщика на корректировку внесены изменения и дополнения, соответствует требованиям технических регламентов, национальных стандартов и сводов правил, требованиям к содержанию разделов проектной документации и заданию на корректировку проектной документации. Внесенные изменения совместимы с проектной документацией, получившей положительные заключения экспертизы.

При проведении экспертизы корректировки проектной документации объекта капитального строительства осуществлялась оценка ее соответствия требованиям, указанным в части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации и примененным при первоначальном проведении экспертизы проектной документации.

## **V. Общие выводы**

Корректировка проектной документации на объект «Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию разделов проектной документации.

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

1) Катков Михаил Юрьевич

Направление деятельности: 2.1.3. Конструктивные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-34-2-7873

Дата выдачи квалификационного аттестата: 28.12.2016

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 28.12.2027

2) Кусай Любовь Михайловна

Направление деятельности: 6. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-8-6-10306

Дата выдачи квалификационного аттестата: 14.02.2018

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 14.02.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 16F64820066AF65B341F67CD45  
7ACFD92

Владелец КАТКОВ МИХАИЛ ЮРЬЕВИЧ

Действителен с 09.12.2022 по 09.03.2024

Сертификат 454507F001CAFA9AC4AEE2EC8  
5F7E027D

Владелец Кусай Любовь Михайловна

Действителен с 26.09.2022 по 12.10.2023