



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
“АЛЕКСЛАУТ”**

г. Калининград, ул. М. Баграмяна, 14, офис XV,  
ИНН 3906349170 КПП 390601001

тел. 8(4012)67-00-67, E-mail: [contact@alekslaut.ru](mailto:contact@alekslaut.ru)

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы  
проектной документации от 05.12.2017 года № RA.RU.611135

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы  
результатов инженерных изысканий от 07.03.2018 года № RA.RU.611186

**УТВЕРЖДАЮ**

Генеральный директор



*Е. Л. Новик*

Е. Л. Новик

15 ноября 2023 года

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ПО  
РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВИЯ В РАМКАХ  
ЭКСПЕРТНОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ**

№ 

0	1	-	1	-	2	0	2	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---

**ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Многоквартирный жилой дом № 10 (3 этап) по адресу:  
Калининградская обл., г. Светлогорск, Майский проезд.**

**ОБЪЕКТ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Проектная документация**

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И СВЕДЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ

## 1. Сведения об организации по проведению оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения

Общество с ограниченной ответственностью «АлексЛаут» (ООО «АлексЛаут»)

ИНН 3906349170

КПП 390601001

ОГРН 1173926003855

Адрес (местоположение): 236006, область Калининградская, город Калининград,  
улица Маршала Баграмяна, дом 14, офис XV.

адрес электронной почты: [contact@alekslaut.ru](mailto:contact@alekslaut.ru)

## 2. Сведения о заявителе

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик  
«Бизнес» (ООО «Специализированный застройщик «Бизнес»)

ИНН 3904612161

КПП 390601001

ОГРН 1103925014423

Адрес (место нахождения): 236023, область Калининградская, город  
Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93Б.

Генеральный директор: Горчаков Сергей Валентинович.

Адрес электронной почты: [ost@spbrealty.ru](mailto:ost@spbrealty.ru)

## 3. Основания для проведения оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения

Договор на оказание услуг по экспертному сопровождению № 01-ЭС от 17.08.2023 года.

## 4. Состав проектной документации

№ тома	Обозначение (шифр)	Наименование	Примечание
1.	1769-21-10-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
3.	1769-21-10-АР	Раздел 3. Архитектурные решения.	
4.1.	1769-21-10-КР1	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 1. Архитектурно-строительные решения	
4.2.	1769-21-10-КР2	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 2. Конструкции железобетонные	
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1.	1769-21-10-ИОС1	Подраздел 1. Система электроснабжения.	

5.2.	1769-21-10-ИОС2	Подраздел 2. Система водоснабжения.	
5.4.	1769-21-10-ИОС4	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.	
5.5.	1769-21-10-ИОС5	Подраздел 5. Сети связи.	
9.	1769-21-10-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	

**5. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении объекта капитального строительства, проектная документация по которому представлена для проведения оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения**

1. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации в отношении объекта «Многоквартирный жилой дом № 10 (3 этап) по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск, Майский проезд» от 30.06.2022 г. № 39-2-1-2-042816-2022 ООО «АлексЛаут»;

2. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Многоквартирный жилой дом № 6 (1 этап) по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск, Майский проезд" от 19.11.2021 № 39-2-1-3-068995-2021

3. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Многоквартирный жилой дом № 7 (2 этап) по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск, Майский проезд" от 07.12.2021 № 39-2-1-3-074800-2021.

**6. Сведения о ранее выданных заключениях по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения в отношении объекта капитального строительства, проектная документация по которому представлена для проведения оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения**

Не имеется.

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

- наименование объекта: «Многоквартирный жилой дом № 10 (3 этап) по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск»;

- адрес (местоположение): область Калининградская, город Светлогорск, Майский проезд.

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

Проектная организация:

Общество с ограниченной ответственностью «НИМБ-ПРОЕКТ»  
(ООО «НИМБ-ПРОЕКТ»)

ИНН 3905030367

КПП 390601001

ОГРН 1023900770200

Адрес (место нахождения): 236016, область Калининградская, город  
Калининград, улица Пражская, дом 5.

Адрес электронной почты: nymb2002@mail.ru

Выписка от 27.09.2023 года № №3905030367- 20230927 - 1654 из реестра членов  
саморегулируемой организации союз «ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ»,  
регистрационный номер СРО-П-203-08112018.

**9. Сведения о застройщике, обеспечившем подготовку изменений в проектную документацию:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик  
«Бизнес» (ООО «Специализированный застройщик «Бизнес»)

ИНН 3904612161

КПП 390601001

ОГРН 1103925014423

Адрес (место нахождения): 236023, область Калининградская, город  
Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93Б.

Генеральный директор: Горчаков Сергей Валентинович.

Адрес электронной почты: ost@spbrealty.ru

**10. Описание изменений, внесенных в проектную документацию**

**Раздел 1. Пояснительная записка (ПЗ).**

В раздел ПЗ добавлены следующие документы:

- техническое задание на внесение изменений в проектную документацию по объекту «Многоквартирный жилой дом № 10 (3 этап) по адресу Калининградская обл., г. Светлогорск» ООО «Специализированный застройщик «Бизнес» исх. № 22 от 11.08.2023 г.;

- Градостроительный план земельного участка № РФ-39-2-18-0-00-2022-2609/П от 05.08.2022 г. (далее по тексту ГПЗУ) взамен утратившего силу ГПЗУ № РФ-39-2-18-0-00-2021- 2684/П от 31.08.2021 г.;

- справка об изменениях, внесенных в проектную документацию;

- подтверждение соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям части 3.8 статьи 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, № 1 от 11 августа 2022 г.

- технические условия № Ту159- В/17 от 11 августа 2023 г., выданные ГП КО "Водоканал" города Калининграда взамен Технических условий N356/Д2/1 от 24 ноября 2021 г., выданных МУП "СВЕТЛОГОРСКМЕЖ РАЙВОДОКАНАЛ" г. Светлогорска Калининградской области;

- выписка из реестра членов саморегулируемой организации Союз "ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ" № 3905030367- 20230927 - 1654 от 27.09.2023 г. СРО-П-203-08112018;

Состав проекта заменен.

Внесены изменения в содержание тома.

В текстовой части добавлено описание условно-разрешенного вида использования участка:

- условно-разрешенный вид использования участка - «среднеэтажная жилая застройка этажностью 5-7 этажей»/код 2.5;

- предельная этажность - 7 этажей, согласно приказа Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 27 декабря 2021 г. № 578 "О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "среднеэтажная жилая застройка этажностью 5-7 этажей" применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами 39:17:000000:938; 39:17:000000:943".

Другие изменения в раздел не вносились.

### ***Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения (АР).***

В результате корректировки внесены изменения в материалы оконных заполнений, заполнения оконно-дверных блоков, фасадное остекление лоджий. Корректировка не повлияла на основные архитектурные и объемно-планировочные решения.

Окна и оконно-дверные блоки - профиль ПВХ с однокамерными энергосберегающими стеклопакетами.

Окна 5 и 6 этажа, выполняющие функцию пожарных простенков на лоджиях, изготавливаются глухими противопожарными EIW30.

Фасадное остекление лоджий выполняется согласно СП 426.1325800.2020.

Фасадная светопрозрачная конструкция - навесная, стоечно-ригельная.

Глухие нижние части остекления 1,20 м предусмотрены из безопасного многослойного стекла по ГОСТ 30826-2014 с классом защиты не ниже SM4 и (или) P2A, открывающиеся створки остекления - из одинарного светопрозрачного стекла, глухие верхние части остекления - из одинарного светопрозрачного стекла.

### ***Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения (КР).***

Корректировка раздела выполнена в соответствии с заданием на корректировку проектной документации.

Оконные и оконно-дверные блоки из теплого алюминиевого профиля с двухкамерными стеклопакетами «Мультистекло» заменены на блоки из ПВХ профиля с однокамерными энергосберегающими стеклопакетами.

Поэтажное витражное остекление лоджий заменено на фасадное остекление лоджий согласно СП 426.1325800.2020. Фасадная навесная светопрозрачная конструкция - стоечно-ригельная, в каркасе из алюминиевых сплавов по ГОСТ 22233-2018, с креплением анкерами к стенам и плитам перекрытия. Глухие нижние части остекления выполняются на высоту 1,2 м из безопасного многослойного стекла по ГОСТ 30826-2014, класса защиты не ниже SM4 и (или) P2A, открывающиеся створки остекления и глухие верхние части остекления выполняются из одинарного листового светопрозрачного стекла.

Отверстия для приточных КИВ-клапанов в жилых комнатах исключены. Диаметр отверстий в стенах кухонь для приточных клапанов 130 мм заменен на 110 мм.

По оси 8 в осях Е-Д дополнительно предусмотрен выход на чердак через противопожарную дверь с пределом огнестойкости EI 30.

В части 2 раздела увеличен свес плиты покрытия над балконами и лоджиями на 200 мм.

Другие изменения в раздел не вносились.

## **Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.**

### **Подраздел 1. Система электроснабжения (ИОС1).**

В текстовой части проектной документации внесено изменение - исключена установка USB-розеток в жилых комнатах.

В графической части проектной документации внесены следующие изменения:

1. л. 5 1769-21-10-ИОС1.ГЧ «Схема сети наружного освещения» - изменена схема питания наружного освещения;

2. л. 6 1769-21-10- ИОС1.ГЧ «Принципиальная схема распределительных сетей. Щит ВРУ» - заменены автоматы питания фасадного освещения;

3. л. 16 1769-21-10- ИОС1.ГЧ «План освещения МОП и прокладки групповых, распределительных сетей 1 этажа» внесены изменения в сети освещения

4. л. 17 1769-21-10-ИОС1.ГЧ «План освещения МОП и прокладки групповых, распределительных сетей 2-5 этажей» внесены изменения в сети освещения;

5. л. 18 1769-21-10-ИОС1.ГЧ «План освещения МОП и прокладки групповых, распределительных сетей 6 этажа» внесены изменения в сети освещения.

В графической части также добавлены следующие листы:

1. План заземления здания. М 1:200
2. План молниезащиты здания. М 1:200
3. План фасадного освещения. Фасад 28-1
4. План подключения световых указателей. М 1:200

В результате корректировки проектной документации принципиальные решения по электроснабжению не затрагивались.

### **Подраздел 2. Система водоснабжения (ИОС2).**

В текстовую часть проектной документации внесены следующие изменения:

- исключена система антипротечки Neptun Bugatti Base;

- технические условия № 356/Д2/1 от 24 ноября 2021 г., выданные МУП «СВЕТЛОГОРСМЕЖРАЙВОДОКАНАЛ» г. Светлогорска Калининградской области, заменены на технические условия № Ту-159-В/17 от 11 августа 2023 г., выданные ГП КО «ВОДОКАНАЛ» г. Калининграда.

В результате корректировки проектной документации не затрагивались принципиальные решения по системе водоснабжения, изменение нагрузки на систему водоснабжения не предусмотрено.

### **Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.**

В текстовую и графическую части проектной документации внесены следующие изменения:

- исключено напольное отопление в прихожих, кухнях и комнатах квартир, за исключением санузлов;

- выполнена замена типоразмеров радиаторов в связи с исключением напольного отопления;

- в наружных стенах кухонь устанавливаются приточные клапаны диаметром 110 мм;

- исключены клапаны типа «КИВ», установленные в комнатах.

В результате корректировки проектной документации не затрагивались принципиальные решения по отоплению, вентиляции и удалению продуктов сгорания от газовых котлов.

### **Подраздел 5. Сети связи (ИОС5).**

Полностью переработаны проектные решения по домофонной связи.

На входе в каждую секцию предусматривается установка многоабонентного IP-домофона с камерой 2 Мп типа Beward DKS850430. Аудио в дуплекс формате и видео передается с использованием протокола SIP. Наличие RFID считывателя Mifare позволяет организовать проход в подъезд по беспроводным меткам. В электрощите на 1 этаже в каждом подъезде устанавливается коммутатор типа Beward ККМ-100S2, обеспечивающий работу с координатно-матричными аналоговыми сетями. В состав системы также входят блоки питания 12 В 1 А (DC), абонентские аудиопереговорные устройства, электромеханические защелки, беспроводным RFID метки, считыватель ST-11(колясочная).

На этапе сдачи жилого дома предусматривается в качестве абонентских устройств – аудиотрубки. В качестве линии связи, прокладываемой по стояку, предусматривается кабель типа ТПВнг(А)-LS 20x0,5. Для разветвления абонентской проводки U/УТРнг(А) HF4x2x0,5 и возможности (в перспективе) подключения коммутатора к многожильному подъездному домофону используются распределительные коробки, размещаемые в слаботочном отделе этажных электрощитов. По стояку прокладываются также кабель видеосигнала и кабель питания (на перспективную установку видеомониторов вместо аудиотрубок).

Для обеспечения возможности замены аудиотрубок на видеопанели предусматриваются распределители видеосигнала, устанавливаемые в слаботочном отделе электрощита. Абонентская сеть от этажных щитков до абонентских домофонов выполняется кабелем «витая пара» U/УТРнг(А)-HF 4x2x0,5, прокладываемым по общему коридору в слое штукатурки. Для подключения к системе пожарной сигнализации в цепь питания электромагнитного замка устанавливается исполнительное реле УК-ВК.

Проектные решения по прочим слаботочным системам не корректировались

### **Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (ПБ).**

Произведенная корректировка части проектной документации жилого дома в части обеспечения пожарной безопасности выполнена в соответствии с требованиями Федерального закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и требованиям нормативных документов по пожарной безопасности, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального Закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ.

Согласно предоставленной справки ГИПа были внесены изменения в проектную документацию, получившую положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «АЛЕКСЛАУТ» № 39-2-1-2-042816-2022 от 30.06.2022 г., а именно:

- поэтажное витражное ограждение лоджий заменили на фасадное остекление. Фасадное остекление лоджий выполнено согласно СП 426.1325800.2020. Глухие нижние части остекления на высоту 1,20 м выполнены из безопасного многослойного стекла по ГОСТ 30826-2014 с классом защиты не ниже SM4, открывающиеся створки остекления из одинарного светопрозрачного стекла, глухие верхние части остекления из одинарного светопрозрачного стекла. С внутренней стороны лоджий 5-6 этажей

имеются металлическое ограждение высотой 1,2 м. В раздел АР.ТЧ на листах 6, 7 внесены дополнения.

- добавлена противопожарная дверь выхода на чердак в осях 8/Е-Д с пределом огнестойкости EI30. В раздел АР.ТЧ на листе 11 внесено дополнение;

- профили из алюминиевых сплавов для светопрозрачных ограждающих конструкций приняты из материалов группы горючести НГ. В раздел ПБ.ТЧ на листе 6 внесено дополнение.

Произведенные данные изменения в проектной документации не влекут за собой нарушения требований пожарной безопасности, Федерального закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ и требованиям нормативных документов по пожарной безопасности.

### **11. Выводы о подтверждении или не подтверждении соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, установленным требованиям, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и результатам инженерных изысканий**

Техническая часть проектной документации соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика на проектирование и требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, и требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **12. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения**

Эксперт Исакова В. И.  
аттестат № МС-Э-44-2-9375  
2.1.3 Конструктивные решения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 2F3VCC006BAF32BC47556A3A5 06F04E1  
Кому выдан: Исакова Валентина Ивановна  
Действителен: с 14.12.2022 по 21.12.2023

Эксперт Кусай Л. М.  
аттестат № МС-Э-8-6-10306  
6. Объемно-планировочные и архитектурные решения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 17608AD0097B0C0844638376F AF37961C  
Кому выдан: Кусай Любовь Михайловна  
Действителен: с 10.10.2023 по 12.10.2024

Эксперт Аушев З. М.  
аттестат № МС-Э-27-16-11100  
16. Система электроснабжения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 19F1E97007CB0C38F4337C8D96 FE7C725  
Кому выдан: Аушев Зелимхан Микаилович  
Действителен: с 13.09.2023 по 17.09.2024



Эксперт Малинова Е. В.  
аттестат № МС-Э-3-2-6782  
2.3.2 Системы автоматизации, связи и  
сигнализации

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 32E59B00E7AFF6A7431DDBE5E 35C41B6  
Кому выдан: Малинова Елена Валерьевна  
Действителен: с 17.04.2023 по 17.04.2024

Эксперт Якубина О. В.  
аттестат № МС-Э-9-13-10387  
13. Системы водоснабжения и  
водоотведения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 18514401AFAF939D4784D2ACB2 F76726  
Кому выдан: Якубина Ольга Вячеславовна  
Действителен: с 20.02.2023 по 20.02.2024

Эксперт Умрихина Л. В.  
аттестат № МС-Э-46-2-9458  
2.2.2 Теплоснабжение, вентиляция и  
кондиционирование

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 14EAA00070AFF0A24789167B4 B620966  
Кому выдан: Умрихина Людмила Владимировна  
Действителен: с 19.12.2022 по 21.12.2023

Эксперт Свиридов Ю. К.  
аттестат № МС-Э-11-2-8291  
2.5 Пожарная безопасность

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 50E69E0054AF0D904893B0DE9 BF0E84C  
Кому выдан: Свиридов Юрий Константинович  
Действителен: с 21.11.2022 по 30.11.2023