



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; № RA.RU.611626

№	7	7	-	2	-	1	-	2	-	0	2	3	2	4	1	-	2	0	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Зарегистрировано в едином государственном реестре заключений экспертизы (ЕГРЗ)

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель генерального
директора ООО «Мосэксперт»


С.Л. Артемов

« 02 » сентября 2019 года

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

Объект экспертизы:
Проектная документация

Наименование объекта экспертизы:

Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Москва,
Средний Тишинский переулок, вл. 5-7, стр. 1/1, вл. 7-9, стр. 1/1, вл. 5/7, стр. 1,
2, вл. 5, стр. 1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером
77:01:0004021:4784

Строительный адрес: город Москва, Центральный административный округ,
Пресненский район, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7.

Дело № 2372-МЭ/19

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, город Москва, улица Бутырский Вал, дом 5.

Адрес электронной почты: dogovor@mosexpert.info.

1.2. Сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Застройщик: Акционерное общество «Дон-Строй Инвест» (АО «Дон-Строй Инвест»).

ИНН 7734234809

КПП 774550001

ОГРН 1027739404109

Адрес: 119590, город Москва, улица Мосфильмовская, д.70.

Генеральный директор: А.В. Дерябина.

1.3. Основания для проведения экспертизы

Заявление АО «Дон-Строй Инвест» о проведении негосударственной экспертизы от 09 августа 2019 года № 02-01/1323.

Договор на проведение негосударственной экспертизы между ООО «Мосэксперт» и АО «Дон-Строй Инвест» от 12 августа 2019 года № 2372-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

Результаты инженерных изысканий и проектная документация на строительство объекта капитального строительства: «Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Москва, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7, стр. 1/1, вл. 7-9, стр. 1/1, вл. 5/7, стр. 1, 2, вл. 5, стр. 1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004021:4784» по адресу: город Москва, Центральный административный округ, Пресненский район, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7 рассмотрены ГАУ города Москвы «Московская государственная экспертиза» – положительное заключение от 24 ноября 2017 года № 77-1-1-3-4851-17.

Корректировка проектной документации документация на строительство объекта капитального строительства: «Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Москва, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7, стр. 1/1, вл. 7-9, стр. 1/1, вл. 5/7, стр. 1, 2, вл. 5, стр. 1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004021:4784» по адресу: город Москва, Центральный административный округ, Пресненский район, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7 рассмотрена ООО «Мосэксперт» - положительное заключение от 26 августа 2019 года № 77-2-1-2-022412-2019.

Проектная документация откорректирована и представлена на рассмотрение в связи с изменениями архитектурных, конструктивных и объемно-планировочных решений.

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 проектной документацией, в отношении которых была ранее проведена экспертиза.

Представлены:

- Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004021:4784 от 21 декабря 2017 года между продавцом – ООО «Промышленное предприятие «ТАЛКАЛЕГПРОМ» и покупателем – АО «Дон-Строй Инвест» (зарегистрировано в реестре: № 10-253).

В соответствии с договором и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004021:4784 расположен по адресу: город Москва, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7, стр. 1/1, вл. 7-9, стр. 1/1, вл. 5/7, стр. 1, 2, вл. 5, стр. 1.

- Специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты объекта «Многоэтажный жилой комплекс по адресу: г. Москва, пер. Тишинский Ср., вл. 5-7, строен. 1/1, вл. 7-9, строен. 1, 2, вл.5, стр.1» согласованы УНПР ГУ МЧС России по г. Москве (письмо от 06.09.2017 № 6889-4-8), Комитетом города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов (письмо от 22.09.2017 № МКЭ-30-557/7-1).

- Специальные технические условия для разработки проектной документации на объект капитального строительства «Многоэтажный жилой комплекс по адресу: г. Москва, пер. Тишинский Ср., вл. 5-7, строен. 1/1, вл. 7-9, строен. 1, 2, вл. 5, стр. 1» согласованы Комитетом города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов (письмо от 22.09.2017 № МКЭ-30-563/17-1).

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

Наименование объекта: Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Москва, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7, стр. 1/1, вл. 7-9, стр. 1/1, вл. 5/7, стр. 1, 2, вл. 5, стр. 1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004021:4784.

Строительный адрес: город Москва, Центральный административный округ, Пресненский район, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Тип объекта: нелинейный.

Вид объекта: объект непромышленного назначения.

Функциональное назначение: многоэтажный многоквартирный дом, офисное здание (помещения), дошкольная образовательная организация, физкультурно-оздоровительный комплекс, подземная стоянка.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Технические показатели	До корректировки	После корректировки
Площадь участка по ГПЗУ, га	0,9781	0,9781
Площадь застройки, кв. м	3588,0	3588,0
Площадь застройки подземной части, выходящая за абрис проекции здания, кв. м	2768,0	2768,0
Суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен, кв. м	32293,4	32293,4

в том числе:		
суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен жилой части, кв. м	28083,4	28083,4
суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен нежилой части, кв. м	4210,0	4210,0
в том числе:		
суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен общественной застройки (въезд в паркинг, кафе, офисы, РТП, мусоросборная камера, служба эксплуатации), кв. м	1171,3	1171,3
суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен встроенно-пристроенной ДОО на 80 мест, кв. м	1600,0	1600,0
суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен ФОК, кв. м	1438,7	1438,7
Количество этажей	2-7-18 +2подз.	2-7-18 +2подз.
Предельная высота, м	65,0	65,0
Количество жилых секций	3	3
Строительный объем, куб. м	163624,4	163624,4
в том числе:		
строительный объем надземной части, куб. м	114338,5	114338,5
строительный объем подземной части, куб. м	49285,9	49285,9
Общая площадь здания, кв. м	40455,7	40455,7
в том числе:		
общая площадь надземной части, кв. м	28461,5	28461,5
общая площадь подземной части, кв. м	11994,2	11994,2
Общая площадь квартир (с учетом летних помещений), кв. м	19400,0	19400,0
Общая площадь летних помещений (без учета понижающих коэффициентов), кв. м	961,3	981,1
Площадь квартир (без учета летних помещений), кв. м	18969,2	18963,2
Площадь летних помещений (с учетом понижающих коэффициентов), кв. м	430,8	436,8
в том числе:		

площадь террас, кв. м	75,2	81,2
площадь лоджий, кв. м	355,6	355,6
Площадь индивидуальных кладовых, кв. м	82,0	82,0
Площадь нежилых коммерческих помещений, кв. м	3573,6	3573,6
в том числе:		
площадь ФОК, кв. м	1383,8	1383,8
площадь ДОО, кв. м	1374,0	1374,0
площадь кафе, кв. м	263,3	263,3
площадь автомобильной мойки, кв. м	216,8	216,8
площадь офисных помещений, кв. м	335,7	335,7
в том числе:		
площадь помещения офиса 1, кв. м	142,3	142,3
площадь помещения офиса 2, кв. м	193,4	193,4
Количество квартир	143	145
в том числе:		
количество однокомнатных квартир	27	27
количество двухкомнатных квартир	113	113
количество трехкомнатных квартир	2	4
количество пентхаусов	1	1
Количество индивидуальных кладовых	12	12
Количество нежилых коммерческих помещений	6	6
в том числе:		
количество ФОК	1	1
количество ДОО	1	1
количество офисных помещений	2	2
количество кафе	1	1
количество автомобильной мойки	1	1
Вместимость подземной автостоянки, м/м	287	287
Общая площадь машино-мест, кв. м	4334,2	4334,2
Количество мест хранения малых транспортных средств	30	30
Площадь мест хранения малых транспортных средств, кв.м	223,8	223,8
Общая площадь помещений встроенного в ФОК РТП, кв. м	68,5	68,5
в том числе:		
площадь помещения трансформатора Т-1, кв. м	10,6	10,6
площадь помещения трансформатора Т-2,	10,6	10,6

кв. м		
площадь помещения РУ секция 1, кв. м	13,7	13,7
площадь помещения РУ секция 2, кв. м	13,7	13,7
площадь помещения ГРЩ, кв. м	13,7	13,7
площадь коридора, кв. м	6,2	6,2

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

Не требуется.

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

Общество с ограниченной ответственностью «АТЛАС ПРОЕКТ» (ООО «АТЛАС ПРОЕКТ»).

ИНН 7731455214

КПП 774301001

ОГРН 1137746835820

Адрес: 125212, город Москва, улица Выборгская, дом 16, строение 1.

Представлена выписка из реестра членов саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Ассоциация проектировщиков «Содействия организациям проектной отрасли»» (регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-166-30062011) от 30 июля 2019 года № 0006174 о том, что ООО «АТЛАС ПРОЕКТ» является членом СРО с 16 января 2014 года.

Главный архитектор проекта: Т.А. Табарова

Главный инженер проекта: Т.А. Аринушкина

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

Не требуется.

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

Задание на корректировку проектной документации на строительство объекта «Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Москва, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7, стр. 1/1, вл. 7-9, стр. 1/1, вл. 5/7, стр. 1, 2, вл. 5, стр. 1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004021:4784», утвержденное застройщиком – АО «Дон-Строй Инвест» в 2019 году.

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

Градостроительный план земельного участка № RU77-181000-031403, утвержденный приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 06 июня 2017 года № 2338.

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

- Технические условия АО «ОЭК» от 19.06.2017 № 51397-01-ТУ;
- Технические требования АО «ОЭК» от 31.05.2017 № 50719-08-ТТ;
- Технические условия ПАО «МОЭСК» (без даты) № У-И-17-00-804218/МС;
- Технические условия ГУП «Мосводосток» от 30.06.2017 № 879/17;
- Технические условия ПАО «Ростелеком» от 22.06.2017 № 03/05/168-МС/22427/19467;
- Технические условия ПАО «МГТС» от 27.04.2017 № 466;
- Технические условия ООО «ЮПТП» от 29.03.2017 № 056;
- Технические условия РОУ «Московская добровольная пожарная команда «Сигнал-01» от 28.06.2017 № 334;
- Технические условия Департамента ГО ЧС и ПБ от 25.10.2017 № 3901;
- Технические условия ФГКУ УВО ВНГ России по г. Москве от 04.10.2017 № 20105/8-6103;
- Договоры на технологическое присоединение и технические условия АО «Мосводоканал» от 06.09.2017 № ДП-В и от 06.09.2017 № ДП-К;
- Условия подключения ПАО «МОЭСК» № Т-УП1-01-170605/21;

- Техническое задание ПАО «МОЭК» от 11.07.2017 № Т-Т32-06-170711/0.

III. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы результатов инженерных изысканий
Не представлялись.

IV. Описание рассмотренной документации (материалов)

4.1. Описание результатов инженерных изысканий

Результаты инженерных изысканий на строительство объекта капитального строительства: Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Москва, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7, стр. 1/1, вл. 7-9, стр. 1/1, вл. 5/7, стр. 1, 2, вл. 5, стр. 1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004021:4784» по адресу: город Москва, Центральный административный округ, Пресненский район, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7 рассмотрены ГАУ города Москвы «Московская государственная экспертиза» – положительное заключение от 24 ноября 2017 года № 77-1-1-3-4851-17.

4.2. Описание технической части проектной документации

4.2.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)

№ тома	Шифр	Наименование разделов и подразделов	Примечание
		Раздел 1 «Пояснительная записка» (корректировка)	
1	08/2019-45-ПЗ	Пояснительная записка (корректировка)	ООО «АТЛАС ПРОЕКТ»
		Раздел 3 «Архитектурные решения»	
3	08/2019-45-АР	Архитектурные решения (корректировка).	ООО «АТЛАС ПРОЕКТ»
		Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	
	08/2019-45-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения (корректировка).	ООО «АТЛАС ПРОЕКТ»

4.2.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации

4.2.2.1. Пояснительная записка

Раздел «Пояснительная записка» представлен на повторную экспертизу, в связи с изменениями архитектурных, конструктивных и объемно-планировочных решений.

4.2.2.2. Архитектурные решения

Основные архитектурные решения приняты в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение ГАУ города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 24 ноября 2017 года № 77-1-1-3-4851-17.

Настоящей корректировкой проектных решений предусматриваются следующие изменения:

- Изменена высота 17-го этажа. Предусматривается высота 3,53 м.
- Изменено количество квартир на 17-ом этаже. Предусматривается две квартиры и первый уровень квартиры (пентхауса).
- Изменены и планировочные решения площади помещений квартир на 17 этаже.
- Изменен материал внутриквартирных перегородок на 17 этаже. Предусматривается устройство кирпичной кладки на всю высоту этажа.
- Изменена высота 18-го этажа. Предусматривается высота 4,08 м.
- Изменены планировочные решения и площади помещений квартиры (пентхауса) на 18 этаже.
- Изменено количество внутренних лестниц на второй уровень квартиры (пентхауса). Предусматривается устройство одной лестницы со смещением к фасадной стене.
- Изменен материал внутриквартирных перегородок на 18 этаже. Предусматривается устройство кирпичной кладки на всю высоту этажа.
- Изменено расположение дымохода.
- Дополнительно предусматривается устройство террасы квартиры (пентхауса) в осях 15-16/Р-П с устройством металлической лестницы на основную кровлю.
- Дополнительно предусматривается устройство купола в осях 13-14/П-Р.
- Для обеспечения вертикальных связей по этажам в осях 12-13/П-Р дополнительно предусмотрена остановка лифтов на уровне 18-го этажа. Применены лифты без машинного помещения.

4.2.2.3. Конструктивные и объемно-планировочные решения

Основные конструктивные и объемно-планировочные решения приняты в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение ГАУ города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 24 ноября 2017 года № 77-1-1-3-4851-17.

Настоящей корректировкой проектных решений предусматриваются следующие изменения:

- Изменена высота 17-го этажа. Предусматривается высота 3,75 м.
- Изменена высота 18-го этажа. Предусматривается высота 4,30 м.
- Изменены положение и сечение вертикальных несущих конструкций на уровне 17-го и 18-го этажей корпуса №1.
- Изменен контур плиты покрытия в осях 15-16/Р-П.

- Исключен проем второго света в осях 12-13/М-П.
- Изменено положение внутриквартирной лестницы и проема под лестницу. Предусматривается в осях 14-15/Н-П.
- Перекрытие над 17-м этажом в осях 14-15/П-Р выполняется с понижением на 400 мм (для устройства террасы).
- Предусматривается устройство дымохода с выходом на кровлю в осях 14/М-Н.
- В лифтовых шахтах в осях 12-13/П-Р предусмотрена дополнительная остановка лифтов на уровне 18-го этажа. Применяются лифты без машинного помещения.
- На плите покрытия в осях 13-14/П-Р предусмотрено устройство проема и парапета под световой фонарь.
- Предусмотрено устройство металлических конструкций и витражное остекление светового фонаря с использованием ударопрочных стеклопакетов.
- Изменена конструкция парапетов на покрытии.

4.2.3. 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

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

Раздел «Архитектурные решения»

Проектные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим требованиям и СТУ.

Раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения»

Проектные решения соответствуют требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий и СТУ.

6. Общие выводы:

Корректировка проектной документации объекта капитального строительства Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Москва, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7, стр. 1/1, вл. 7-9, стр. 1/1, вл. 5/7, стр. 1, 2, вл. 5, стр. 1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004021:4784» по адресу: город Москва, Центральный административный округ, Пресненский район, Средний Тишинский переулок, вл. 5-7 соответствует требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий и требованиям специальных технических условий.

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

Данное заключение рассматривать совместно с положительным заключением ГАУ города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 24 ноября 2017 года № 77-1-1-3-4851-17.

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

Заместитель генерального директора

Аттестат № МС-Э-23-2-8688

2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства, (разделы «Пояснительная записка», «Конструктивные и объемно-планировочные решения»)



С.Л. Артемов

Ведущий эксперт

аттестат № МС-Э-23-2-8702

2.1.2 объемно-планировочные и архитектурные решения, (раздел «Архитектурные решения»)



Е.А. Натарова