



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"АЛЕКСЛАУТ"**

г. Калининград, ул. Маршала 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

Новик Е.И.

17 июля 2019 года

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ**

№

3	9	-	2	-	1	-	2	-	0	1	8	2	7	6	-	2	0	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Многоквартирные жилые дома  
по ул. Пригородная в г. Калининграде.  
Многоквартирный жилой дом № 4 по ГП.  
I этап строительства**

корректировка

**ОБЪЕКТ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Проектная документация**

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И СВЕДЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

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

ИНН 3906349170

КПП 390601001

ОГРН 1173926003855

адрес: 236006, область Калининградская, город Калининград,  
улица Маршала Баграмяна, дом 14, офис XV.

адрес электронной почты: contact@alekslaut.ru

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

Заявитель (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «КПД Монтаж»  
(ООО «СЗ «КПД Монтаж»).

Адрес: 236004, г. Калининград, ул. Дюнная, дом 18.

ИНН 3907211591

КПП 390701001

ОГРН 1103926003961

Адрес электронной почты: Kpd-kld@mail.ru

Генеральный директор: Шпаковская Ирина Альбертовна

### 1.3 Основания для проведения экспертизы.

Договор на оказание услуг по негосударственной экспертизе № 20-ПД от 02.07.2019 года.

### 1.4 Сведения о заключении государственной экологической экспертизы.

Экологическая экспертиза не требуется.

### 1.5 Сведения о составе документов, предоставленных для проведения негосударственной экспертизы:

- Заявление на проведение повторной негосударственной экспертизы вх. № 41 от 01.07.2019 г.;
- положительное заключение государственной экспертизы ГАУ КО ЦПЭ и ЦС «Центр проектных экспертиз и ценообразования в строительстве» от 01 февраля 2018 г. № 39-2-1-2-0001-18 по проектной документации по объекту «Многokвартирные жилые дома по ул. Пригородная в г. Калининграде. Многоквартирный жилой дом № 4 по ГП. I этап строительства»;
- проектная документация в составе:

№ тома	Обозначение (шифр)	Наименование	Примечание
1.	117-17-4-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2.	117-17-4-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	

## 2. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ДОКУМЕНТАХ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

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

Многоквартирный 9-этажный жилой дом № 4 по ГП.

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

- наименование объекта: «Многоквартирные жилые дома по ул. Пригородная в г. Калининграде. Многоквартирный жилой дом № 4 по ГП. I этап строительства».
- адрес (местоположение): Калининградская область, город Калининград, улица Пригородная.

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

Вид объекта капитального строительства: объект непроизводственного назначения.

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

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
<i>Технико-экономические показатели земельного участка</i>			
1.	Площадь участка в границах отвода	га	2,3015
2.	Площадь I этапа строительства	м <sup>2</sup>	6666,4
3.	Площадь II этапа строительства	м <sup>2</sup>	6000,5
4.	Площадь III этапа строительства	м <sup>2</sup>	4028,0
5.	Площадь IV этапа строительства	м <sup>2</sup>	3466,7
6.	Площадь V этапа строительства	м <sup>2</sup>	2853,3
<i>ТЭП многоквартирного жилого дома № 4. I этап строительства.</i>			
7.	Уровень ответственности здания		нормальный
8.	Расчетный срок службы здания		более 50 лет
9.	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1289,65
10.	Количество зданий на участке	шт.	1
11.	Количество секций в здании	шт.	4
12.	Количество этажей, включая подвал	эт.	10
13.	Количество надземных этажей (этажность)	эт.	9
14.	Количество квартир	шт.	153
15.	Количество однокомнатных квартир	шт.	81
16.	Количество двухкомнатных квартир	шт.	36
17.	Количество трехкомнатных квартир	шт.	36
18.	Строительный объем здания	м <sup>3</sup>	34342,20
19.	Строительный объем надземной части	м <sup>3</sup>	31519,20

20.	Строительный объем подземной части	м <sup>3</sup>	2823,00
21.	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	10844,0
22.	Общая площадь нежилых помещений, в т.ч. площадь общего имущества в многоквартирном доме	м <sup>2</sup>	2087,33
23.	Общая площадь жилых помещений (квартир) с учетом балконов, лоджий, веранд и террас	м <sup>2</sup>	8070,57
24.	Общая площадь жилых помещений (квартир) с учетом балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом 0,3	м <sup>2</sup>	7728,93
25.	Общая площадь однокомнатных квартир с учетом балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом 0,3	м <sup>2</sup>	3018,1
26.	Общая площадь двухкомнатных квартир с учетом балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом 0,3	м <sup>2</sup>	1978,63
27.	Общая площадь трехкомнатных квартир с учетом балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом 0,3	м <sup>2</sup>	2732,2
28.	Общая площадь жилых помещений (квартир) без учета холодных помещений	м <sup>2</sup>	7582,5
29.	Общая площадь однокомнатных квартир без учета холодных помещений	м <sup>2</sup>	2940,57
30.	Общая площадь двухкомнатных квартир без учета холодных помещений	м <sup>2</sup>	1944,18
31.	Общая площадь трехкомнатных квартир без учета холодных помещений	м <sup>2</sup>	2697,75
32.	Количество лифтов	шт.	4
33.	Высота здания, от уровня земли до верха парапета наиболее высокой части здания	м	29,15
34.	Нормативный срок строительства	мес.	18

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

Объект капитального строительства не относится к сложным.

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

Финансирование осуществляется за счет средств Застройщика.

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

Климатический район и подрайон	ПБ
Расчетные температуры наружного воздуха района (подрайона)	Наиболее холодных суток, обеспеченностью 0,92 – минус

	25°С; наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0,92 – минус 19°С
Ветровой район/расчетная ветровая нагрузка	II/0,3кПа
Снеговой район/вес снегового покрова на 1м <sup>2</sup>	II/1,2кПа
Интенсивность сейсмических воздействий, баллы	6 баллов
Наличие склоновых процессов	нет
Наличие переработки берегов рек, озер, морей и водохранилищ	нет
Возможность подтопления	тип I -А-2 сезонно (ежегодно) подтапливаемая территория
Возможность затопления	нет
Наличие карстов	нет
Возможность селей	нет
Наличие подрабатываемых территорий	нет
Инженерно-геологические условия (простые, средние, сложные)	II категория (средней сложности)

**2.5 Сведения о сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства.**

Сметная документация не рассматривалась.

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

Проектная организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «АСПЕКТ»**

ИНН 3907062269

КПП 390601001

ОГРН 1083906003708

Адрес: 236022, Калининградская область, г. Калининград,  
ул. Космонавта Леонова, 22, 5

Место нахождения: 236022, Калининградская область, г. Калининград  
ул. Космонавта Леонова, 22, 5.

Адрес электронной почты: info@aspect39.ru

Выписка из реестра членов СРО № 237/2019 выдана Ассоциацией Саморегулируемой организации «Центр развития архитектурно-строительного проектирования», г. Санкт-Петербург от 06.05.2019 г. Номер в реестре само-регулируемых организаций № СРО-П-045-09112009.

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

Проекты повторного использования не применялись.

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

Техническое задание на корректировку проектной документации по объекту: «Многokвартирные жилые дома по ул. Пригородная в г. Калининграде.

Многоквартирный жилой дом № 4 по ГП. I этап строительства» (приложение № 3 к договору № 117-17 от 03 июля 2019 г.), утверждено ООО «СЗ «КПД Монтаж».

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

Градостроительный план земельного участка от 22.12.2017 № RU39301000-1281-2017/А, подписан руководителем Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

## **2.10 Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:**

- ТУ № ПТУ-738 от 26.05.2017 г. МП КХ «Водоканал» ГО «Город Калининград»;
- ТУ № 618 от 24.05.2017 г. МБУ «Гидротехник»;
- ТУ № 1561 от 15.11.2017 г. МБУ «Гидротехник»;
- ТУ № Г-8263/17 АО «Янтарьэнерго»;
- ТУ №0 4/08-01 от 04.08.2017 г. ООО «Телекоммуникации и Сервис-ДИАЛОГ»;
- ТУ № 35-М-ИП от 24.10.2017 г. ОАО «Калининградгазификация».

## **3. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ДОКУМЕНТАХ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ**

Результаты инженерных изысканий не являются предметом рассмотрения настоящей экспертизы.

Заявителем предоставлено положительное заключение государственной экспертизы ГАУ КО ЦПЭ и ЦС «Центр проектных экспертиз и ценообразования в строительстве» от 09 ноября 2017 г. № 39-1-1-1-0076-17 по результатам инженерных изысканий по объекту «Многоквартирные жилые дома по ул. Пригородная в г. Калининграде».

## **4. ОПИСАНИЕ РАССМОТРЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (МАТЕРИАЛОВ)**

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

Предметом рассмотрения настоящей экспертизы является откорректированная проектная документация, разработанная для строительства объекта «Многоквартирные жилые дома по ул. Пригородная в г. Калининграде. Многоквартирный жилой дом № 4 по ГП. I этап строительства» (шифр 117-17-4), получившая положительное заключение государственной экспертизы ГАУ КО ЦПЭ и ЦС «Центр проектных экспертиз и ценообразования в строительстве» от 01 февраля 2018 г. № 39-2-1-2-0001-18.

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

№ тома	Обозначение (шифр)	Наименование	Примечание
1	117-17-4-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	Изменения не

			вносились
2	117-17-4-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	Изменения не вносились

#### 4.1.2 Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов.

Представленным проектом предусмотрена корректировка проектной документации «Многоквартирные жилые дома по ул. Пригородной в г. Калининграде. Многоквартирный жилой дом №4 по ГП. I этап строительства», разработанной в 2017 г., в части благоустройства придомовой территории и границ этапов строительства. Принятые изменения носят локальный характер и не затрагивают смежные инженерные разделы.

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

*При корректировке:*

- раздел дополнен справкой ГИПа о внесенных изменениях в проектную документацию по объекту капитального строительства;
  - раздел дополнен заданием на корректировку проектной документации объекта: «Многоквартирные жилые дома по ул. Пригородной в г. Калининграде. Многоквартирный жилой дом №4 по ГП. I этап строительства»;
  - откорректированы технико-экономические показатели по земельному участку.
- Другие изменения, кроме описанных выше, в раздел не вносились.

##### **Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.**

*В разделе откорректированы:*

- границы этапов строительства;
- решения по благоустройству территории;
- технико-экономические показатели по земельному участку.

Согласно градостроительному плану земельного участка, разрешено использование участка под строительство многоквартирных жилых домов с этажностью до 12 этажей.

На земельном участке планируется поэтапное строительство квартала из пяти 9-ти этажных многоквартирных жилых домов:

- первый этап строительства – жилой дом № 4;
- второй этап строительства – жилой дом № 1;
- третий этап строительства – жилой дом № 2;
- четвёртый этап строительства – жилой дом № 3;
- пятый этап строительства – жилой дом № 5.

##### *Технико-экономические показатели этапов строительства*

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь участка в границах отвода	га	2,3015
2.	Площадь I этапа строительства	м <sup>2</sup>	6666,4
3.	Площадь II этапа строительства	м <sup>2</sup>	6000,5
4.	Площадь III этапа строительства	м <sup>2</sup>	4028,0
5.	Площадь IV этапа строительства	м <sup>2</sup>	3466,7
6.	Площадь V этапа строительства	м <sup>2</sup>	2853,3

В данном проекте рассматривается корректировка первого этапа строительства.

Для обеспечения нормального функционирования жилого дома № 4 проектом предусматривается устройство:

- въезда на территорию земельного участка и подъездов к проектируемому жилому дому;
- площадок для парковки легковых автомобилей;
- площадки для отдыха взрослого населения;
- площадок для игр детей;
- площадки для занятий физкультурой;
- площадки для сушки белья;
- площадки для мусорных баков;
- тротуаров для пешего доступа к жилому дому и ко всем специализированным площадкам;
- газонов и посадка деревьев.

Трансформаторная подстанция, необходимая для нужд рассматриваемого объекта, разрабатывается отдельным проектом. ОАО «Янтарьэнерго» на основании договора технологического присоединения.

*Технико-экономические показатели  
по земельному участку I этапа строительства*

№ п\п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во (до корректировки)	Кол-во (после корректировки)
1.	Площадь земельного участка.	м <sup>2</sup>	23015	23015
2.	Площадь 1-го этапа строительства, в том числе:	м <sup>2</sup>	5973	6666,4
3.	площадь застройки	м <sup>2</sup>	1289,7	1289,7
4.	площадь твёрдых покрытий	м <sup>2</sup>	2801,3	3042,6
5.	площадь спец. площадок	м <sup>2</sup>	610,3	792,7
6.	площадь озеленения (газон)	м <sup>2</sup>	1271,8	1541,4

## **5. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАССМОТРЕНИЯ**

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

Экспертной оценке при проведении экспертизы в соответствии с п.п. 44, 45 «Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 г. № 145, подлежит часть проектной документации, в которую были внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией, в отношении которых была ранее проведена экспертиза.

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

Оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов выполнена в положительном заключении государственной экспертизы ГАУ КО ЦПЭ и ЦС «Центр проектных экспертиз и ценообразования в строительстве» от 09 ноября 2017 г. № 39-1-1-1-0076-17 по результатам инженерных изысканий по объекту «Многоквартирные жилые дома по ул. Пригородная в г. Калининграде».



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

Оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов выполнена в положительном заключении государственной экспертизы ГАУ КО ЦПЭ и ЦС «Центр проектных экспертиз и ценообразования в строительстве» от 09 ноября 2017 г. № 39-1-1-1-0076-17 по результатам инженерных изысканий по объекту «Многokвартирные жилые дома по ул. Пригородная в г. Калининграде».

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

Изменения, внесенные в проектную документацию по объекту «Многokвартирные жилые дома по ул. Пригородная в г. Калининграде. Многokвартирный жилой дом № 4 по ГП. I этап строительства» совместимы с проектной документацией и результатами инженерных изысканий, в отношении которых была ранее проведена государственная экспертиза, соответствуют требованиям технических регламентов:

Федерального закона от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

Федерального закона от 10.01.2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федерального закона от 30.03.1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения охране окружающей среды»;

Федерального закона от 22.07.2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## 6. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ.

Проектная документация по объекту: «Многokвартирные жилые дома по ул. Пригородная в г. Калининграде. Многokвартирный жилой дом № 4 по ГП. I этап строительства» (корректировка) соответствует заданию на проектирование, результатам инженерных изысканий и установленным требованиям технических регламентов, национальных стандартов, нормативных технических документов.

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

Эксперт Кусай Л. М.

аттестат № МС-Э-34-2-7877

2.1.1 Схемы планировочной организации земельных участков аттестат № МС-Э-8-6-10306  
6. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Эксперт Новик Е. Л.

аттестат № МС-Э-8-12-10309

12. Организация строительства, Генеральный директор

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00 af 63 e0 7a c4 0c c9 80 e8 11 88 bd 8f 4d 71 85

Кому выдан: Кусай Любовь Михайловна

Действителен: с 18.12.2018 до 20.12.2019

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00 af 63 e0 7a c4 0c c9 80 e8 11 0b bc 37 6b 6f b6

Кому выдан: Новик Елена Леонидовна

Действителен: с 19.09.2018 до 19.09.2019

ПРОШУ ПРОНУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЧЕНО ПЕЧАТЬЮ  
ЛИСТОВ

