

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЕДИНЬЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР

ЗАКЛЮЧЕНИЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

## Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

77-2-1-2-014066-2024

Дата присвоения номера:

Дата утверждения заключения экспертизы

28.03.2024 14:30:44

28.03.2024



---

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СЕГМЕНТ ЭКСПЕРТ"**

**"УТВЕРЖДАЮ"**  
Технический директор  
Плотников Максим Викторович

**Положительное заключение негосударственной экспертизы**

**Наименование объекта экспертизы:**

Гостиница, расположенная по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Преображенское, ул.  
Потешная, вл. 5, стр. 1,2

**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 экспертизы**

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СЕГМЕНТ ЭКСПЕРТ"

**ОГРН:** 1187746799349

**ИНН:** 7743273219

**КПП:** 772601001

**Место нахождения и адрес:** Россия, Москва, Донской р-н, Новоданиловская наб, д 4А, помещ II

#### **1.2. Сведения о заявителе**

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ"

**ОГРН:** 1151690018996

**ИНН:** 1660238957

**КПП:** 772101001

**Место нахождения и адрес:** Россия, Москва, Нижегородский р-н, ул Басовская, д 16 стр 1

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

1. Заявление о проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий от 27.02.2024 № б/н, Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ»

#### **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. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 14.12.2022 № РФ-77-4-53-3-16-2022-7466, Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

2. Задание на проектирование от 07.10.2022 № приложение 1 к Договору ГКО-813/22(ТРС-34/22), АО "ГК "ОСНОВА"

3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ на корректировку проектной документации от 27.02.2024 № б/н, Специализированный застройщик «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ»

4. Выписка из единого реестра о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательства от 22.11.2023 № 9715339373-20231122-1030, Саморегулируемая организация ассоциация проектировщиков "СтройАльянсПроект"

5. УВЕДОМЛЕНИЕ о включении сведений в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования от 14.03.2024 № П-081362, АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ

6. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям части 3.8 статьи 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 27.02.2024 № 1, Общество с ограниченной ответственностью «ТерраСмарт»

7. Проектная документация (3 документ(ов) - 3 файл(ов))

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

1. Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий по объекту "Гостиница, расположенная по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Преображенское, ул. Потешная, вл. 5, стр.1, 2" от 07.12.2023 № 77-2-1-3-074986-2023

## **II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения 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:** Гостиница, расположенная по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Преображенское, ул. Потешная, вл. 5, стр. 1,2

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

Москва, внутригородское муниципальное образование Преображенское, ул. Потешная, вл. 5, стр. 1, 2.

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

Функциональное назначение:

Гостиница

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

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Общая площадь	кв. м	41187,30
Общая площадь подземной части	кв. м	4974,70
Общая площадь надземной части	кв. м	36212,60
Полезная площадь	кв. м	36201,31

Расчетная площадь	кв. м	31088,36
Суммарная поэтажная площадь	кв. м	38118,50
Строительный объем здания	куб. м	169789,20
Строительный объем здания, в том числе-подземной части	куб. м	28264,40
Строительный объем здания, в том числе-надземной части	куб. м	141521,80
Площадь застройки здания (подземная часть)	кв. м	5091,70
Площадь застройки здания (надземная часть)	кв. м	2060,90

Этажность	шт	20
Количество этажей	шт	21
Количество этажей, в том числе - подземных	шт	1
Количество этажей, в том числе - надземных	шт	20
Высота здания	м	69,8
Максимальная предельная высота здания (по ГПЗУ)	м	70,00

Площадь помещений гостиничного типа для временного проживания (без учета летних помещений)	кв. м	25824,08
Общая площадь помещений гостиничного типа для временного проживания (с учетом летних помещений)	кв. м	26209,03
Площадь МОП помещений гостиничного типа для временного проживания (2-10 этажи)	кв. м	6184,96
Количество помещений гостиничного типа для временного проживания	шт	555
Количество помещений гостиничного типа для временного проживания, в.т.ч. - С (студия)	шт	170
Количество помещений гостиничного типа для временного проживания, в.т.ч. - 1К	шт	36

Количество помещений гостиничного типа для временного проживания, в.т.ч. - 2Е	шт	228
Количество помещений гостиничного типа для временного проживания, в.т.ч. - 3Е	шт	93
Количество помещений гостиничного типа для временного проживания, в.т.ч. - 4Е	шт	28
Общая площадь помещений 1 этажа	кв. м	1628,91
Общая площадь помещений 1 этажа, в т.ч.: - арендуемые помещения	кв. м	850,19
Общая площадь помещений 1 этажа, в т.ч.: - административно-служебные помещения	кв. м	176,69
Общая площадь помещений 1 этажа, в т.ч.: - МОП помещений гостиничного типа	кв. м	595,95

Общая площадь помещений 1 этажа, в т.ч.: -для временного проживания - технические помещения	кв. м	6,08
Количество машино-мест в подземной автостоянке	мест	98
Площадь участка в границе ГПЗУ	кв. м	10891,0
Плотность застройки	тыс. га	35,0

## **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: Сведения не представлены

Геологические условия: Сведения не представлены

Ветровой район: Сведения не представлены

Снеговой район: Сведения не представлены

Сейсмическая активность (баллов): Сведения не представлены

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

**Генеральный проектировщик:**

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

**ОГРН:** 1197746131219

**ИНН:** 9715339373

**КПП:** 771501001

**Место нахождения и адрес:** Россия, Москва, Северный р-н, Долгопрудненское шоссе, д 3, помещ IX ком 18

#### **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 проектирование от 07.10.2022 № приложение 1 к Договору ГКО-813/22(ТРС-34/22), АО "ГК "ОСНОВА"
2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ на корректировку проектной документации от 27.02.2024 № б/н, Специализированный застройщик «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ»

**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 14.12.2022 № РФ-77-4-53-3-16-2022-7466, Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

**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**

Сведения отсутствуют.

**2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации**

**Застройщик:**

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ"

**ОГРН:** 1151690018996

**ИНН:** 1660238957

**КПП:** 772101001

**Место нахождения и адрес:** Россия, Москва, Нижегородский р-н, ул Басовская, д 16 стр 1

**Технический заказчик:**

**Наименование:** АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ОСНОВА"

**ОГРН:** 1167746614530

**ИНН:** 9715264590

**КПП:** 500301001

**Место нахождения и адрес:** Россия, Московская область, г Видное, рп Бутово, тер Жилой комплекс Бутово-Парк, д 18, помещ 59

## **2.12. Сведения о подготовке проектной документации в форме информационной модели**

Проектная документация подготовлена без применения технологий информационного моделирования.

## **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	77-2024-043 Э ПЗ.xml	xml	a1068102	11-ТС/2022-ПЗ Раздел 1. Пояснительная записка 2. Пояснительная записка
	77-2024-043 Э ПЗ.xml.sig	sig	5fe8bcfb	
2	Раздел ПД №1 Подраздел ПД №2 11-ТС_2022-П 3_Корректировка.pdf	pdf	df6df60e	11-ТС/2022-ПЗ Раздел 1. Пояснительная записка 2. Пояснительная записка
	Раздел ПД №1 Подраздел ПД №2 11-ТС_2022-П 3_Корректировка.pdf.sig	sig	c206f09c	
<b>Объемно-планировочные и архитектурные решения</b>				
1	Раздел ПД №3 11-ТС_2022-АР_Корректировка.pdf	pdf	fc3a9b38	11-ТС/2022-АР Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения Корректировка
	Раздел ПД №3 11-ТС_2022-АР_Корректировка.pdf.sig	sig	595955bb	

#### IV. Выводы по результатам рассмотрения

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

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

Оценка проектной документации на соответствие результатам инженерных изысканий не проводилась.

#### **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**

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов, нормативных технических документов и требованиям к содержанию разделов проектной документации

Сведения о дате, по состоянию на которую действовали требования, примененные в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в части экспертизы проектной документации):

27.04.2023

### **V. Общие выводы**

Проектная документация для объекта капитального строительства соответствует требованиям технических регламентов, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, результатам инженерных изысканий, а также результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов

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

1) Трунова Галина Владимировна

Направление деятельности: 5.2.2. Объемно-планировочные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-3-5-8187

Дата выдачи квалификационного аттестата: 07.02.2017

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 07.02.2027

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1755CB0013B0E09B46D4F3311B7E7F43

Владелец Плотников Максим Викторович

Действителен с 31.05.2023 по 10.07.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 13BE4A40009B1F2BD4F2617A03352A96E

Владелец Трунова Галина Владимировна

Действителен с 01.02.2024 по 01.05.2025