

«ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗ»

460053, г. Оренбург,

ул. Поляничко, 10

тел: (3532) 28-82-11

288211@mail.ru

www.centr-ekspertiz.ru



"CENTER OF EXPERTISE"

Russia, Orenburg, 460053,

Polyanichko street, 10

Phone: (3532) 28-82-11

288211@mail.ru

www.centr-ekspertiz.ru

ЭКСПЕРТИЗА СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ / ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
ИНСТРУМЕНТАЛЬНОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЙ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗ»

Регистрационный номер свидетельства об аккредитации № RA.RU.612396

Регистрационный номер свидетельства об аккредитации № RA.RU.612397



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

Халитов Дамир Минулович

28.03.2025г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

№80-2-1-3-016846-2025

Объект экспертизы

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
И РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ**

Вид работ

СТРОИТЕЛЬСТВО

Наименование объекта экспертизы

**Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Донецкая Народная
Республика, г. Мариуполь, ул. Миклухо-Маклая, 3А, участок с кадастровым
номером 93:37:0010307:578**

Месторасположение объекта

**Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город
Мариуполь, улица Миклухо-Маклая, 3А**

1 Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1 Сведения об организации по проведению экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экспертиз»

460053, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Поляничко, д. 10, помещ. 14

ОГРН 1245600002768, ИНН 5610252449, КПП 561001001

Генеральный директор - Халитов Дамир Минулович

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № RA.RU.612396. Учетный номер бланка НЭа-40. Срок действия свидетельства об аккредитации с 24 апреля 2024 года по 24 апреля 2029 года.

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA.RU.612397. Учетный номер бланка НЭа-41. Срок действия свидетельства об аккредитации с 24 апреля 2024 года по 24 апреля 2029 года.

1.2 Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эводом-5», Юридический адрес: 283001, Донецкая Народная Республика, г. Донецк, ул. Марьинская, д. 1, помещ. 14, ОГРН 1249300014105 ИНН / КПП 9303038232 / 930301001.

1.3 Основания для проведения экспертизы

Договор № 44 от 31.01.2025 г. на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту: «Строительство тепловой сети для подключения объекта: «Многokвартирный жилой дом, расположенный по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, ул. Миклухо-Маклая, 3А, участок с кадастровым номером 93:37:0010307:578».

1.4 Сведения о заключении государственной экологической экспертизы

Проведение государственной экологической экспертизы в отношении объекта экспертизы, не предусмотрено.

1.5 Сведения о составе документов, предоставленных для проведения экспертизы

- Задание на проектирование к договору №СЗИ-РПД/888-47/09/02 от 18.09.2024 г. на выполнение проектных работ по объекту: «Многokвартирный жилой дом, расположенный по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, ул. Миклухо-Маклая, 3А, участок с кадастровым номером 93:37:0010307:578», ООО «СЗ «Эводом-5»;

- Проектная документация по объекту: «Многokвартирный жилой дом, расположенный по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, ул. Миклухо-Маклая, 3А, участок с кадастровым номером 93:37:0010307:578»;

- Градостроительный план земельного участка РФ-93-2-04-1-01-2025-0039-0 от 24.02.2025 г., Управление градостроительства и архитектуры Администрации городского округа Мариуполь;

- Технические условия для присоединения к электрическим сетям, № 06/25-6-26 от 14.01.2025 г., ГУП ДНР «Региональная энергопоставляющая компания»;

- Технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения № 10 от 02.11.2024 г., Филиал «Мариупольское ПУ ВКХ» ГУП ДНР «Вода Донбасса»;

- Технические условия подключения (технологического присоединения) к системе теплоснабжения № 2849 от 08.11.2024 г., Государственное унитарное предприятие Донецкой Народной Республики «Донбасстеплоэнерго» филиал «Мариупольтеплосеть»;

- Технические условия для услуг доступа к сети Интернета, телефонизации № 40-16/3277 от 18.11.2024 г., Министерство связи Донецкой Народной Республики государственное унитарное предприятие Донецкой Народной Республики «Республиканский оператор связи»;

- Договор аренды земельного участка № 1/2025 от 22.01.2025 г., Администрация городского округа Мариуполь Донецкой Народной Республики;

- Письмо № 01-08/134 от 20.01.2025 г., Администрация городского округа Мариуполь управление жилищно-коммунального хозяйства;

- Письмо № 38-10/279-25 от 23.01.2025 г., Администрация городского округа Мариуполь;

- Письмо № 06 от 13.01.2025 г., МУП АГМ «МАРИУПОЛЬАВТОДОР»;

- Письмо № 4361 от 06.12.2024, Администрация городского округа Мариуполь управление жилищно-коммунального хозяйства;

- Техническое задание на выполнение инженерных изысканий в целях проектирования объектов капитального строительства от 01.11.2024 г.;

- Техническое задание на выполнение инженерно-геодезических изысканий от 16.09.2024 г.;

- Программа производства инженерно-геологических изысканий от 01.11.2024 г.;

- Программа работ на выполнение инженерно-геодезических изысканий от 16.09.2024 г.;

- Программа производства инженерно-гидрометеорологических изысканий от 01.11.2024 г.;
- Программа производства инженерно-экологических изысканий от 01.11.2024 г.;
- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации. Шифр 97.24-ИГИ от 16.12.2024 г.;
- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации. Шифр ИГДИ-1 от 11.2024 г.;
- Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки проектной документации. Шифр 97.24-ИГМИ от 11.12.2024 г.;
- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации. Шифр 124.24-ИЭИ от 03.03.2025 г.

2 Сведения, содержащиеся в документах, предоставленных 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: «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, ул. Миклухо-Маклая, 3А, участок с кадастровым номером 93:37:0010307:578».

Месторасположение объекта: Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, улица Миклухо-Маклая, 3А.

2.1.1.1 Сведения о кадастровых номерах земельных участков

Кадастровый номер земельного участка: 93:37:0010307:578.

2.1.1.2 Сведения о виде экспертизы:

Вид экспертизы – первичная.

2.1.2 Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение – Жилые объекты для постоянного проживания. Многоквартирный жилой дом.

2.1.3 Сведения о технико-экономических показателях

Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
Площадь участка по ГПЗУ	м ²	2953
Площадь застройки	м ²	774,5
Количество этажей	эт.	8
Количество подземных этажей	эт.	1
Этажность	эт.	7
Общая площадь здания (сумма этажей по внутреннему контуру наружных стен)	м ²	5967,4
Общая площадь надземной части здания (по внутреннему контуру наружных стен)	м ²	4574,7
Общая площадь подземной части здания (по внутреннему контуру наружных стен)	м ²	1392,7
Площадь квартир на этаже	м ²	499,9
Общая площадь квартир	м ²	2999,4
Общее количество квартир, в том числе:	шт.	78
Студий	шт.	30
1-комнатных	шт.	30
2-комнатных	шт.	18
Площадь нежилых коммерческих помещений встроенно-пристроенной части общественного назначения	м ²	512,86
Площадь МОП (всех этажей)	м ²	2656,53
Площадь технических помещений	м ²	275,2
Площадь паркинга	м ²	894,2
Строительный объем, в том числе:	м ³	22479,7
подземной части	м ³	6 009,7
надземной части	м ³	16470
Высота здания	м	25
Количество машино-мест в подземном паркинге, в том числе:	м/м	25

стандартное	м/м	22
семейное место (на 2 машины)	м/м	3

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

Сведения отсутствуют. Проектная документация объекта капитального строительства не относится к сложному объекту (объекту, входящему в состав имущественного комплекса).

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

Финансирование работ осуществляется за счет собственных средств. Финансирование работ не предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. Финансирование работ не предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием, юридических лиц, доля в уставном (складочном) капитале которых Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов.

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

Климатический район – IIIВ;
Ветровой район – III;
Снеговой район – II;
Интенсивность сейсмических воздействий – 6 баллов;
Инженерно-геологические условия – II.

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

Сведения отсутствуют. В проектной документации отсутствует раздел «Смета на строительство объекта капитального строительства».

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

Исполнители проектной документации: Общество с ограниченной ответственностью «Верста», Юридический адрес: 300041, Тульская область, г. Тула, пер. Центральный, д. 2А, литер А, ОГРН 1147154031221 ИНН / КПП 7107551500 / 710701001.

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

Сведения отсутствуют. Проектная документация повторного использования, в том числе экономически эффективная проектной документации повторного использования, не использовалась при разработке проектной документации объекта капитального строительства.

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

- Задание на проектирование к договору №СЗИ-РПД/888-47/09/02 от 18.09.2024 г. на выполнение проектных работ по объекту: «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, ул. Миклухо-Маклая, 3А, участок с кадастровым номером 93:37:0010307:578», ООО «СЗ «Эводом-5».

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

- Градостроительный план земельного участка РФ-93-2-04-1-01-2025-0039-0 от 24.02.2025 г., Управление градостроительства и архитектуры Администрации городского округа Мариуполь.

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

- Технические условия для присоединения к электрическим сетям, № 06/25-6-26 от 14.01.2025 г., ГУП ДНР «Региональная энергопоставляющая компания»;

- Технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения № 10 от 02.11.2024 г., Филиал «Мариупольское ПУ ВКХ» ГУП ДНР «Вода Донбасса»;

- Технические условия подключения (технологического присоединения) к системе теплоснабжения № 2849 от 08.11.2024 г., Государственное унитарное предприятие Донецкой Народной Республики «Донбасстеплоэнерго» филиал «Мариупольтеплосеть»;

- Технические условия для услуг доступа к сети Интернета, телефонизации № 40-16/3277 от 18.11.2024 г., Министерство связи Донецкой Народной Республики государственное унитарное предприятие Донецкой Народной Республики «Республиканский оператор связи».

3 Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы результатов инженерных изысканий

3.1 Сведения о видах инженерных изысканий

Выполнены инженерно-геологические изыскания;

Выполнены инженерно-геодезические изыскания;

Выполнены инженерно-гидрометеорологические изыскания;

Выполнены инженерно-экологические изыскания.

3.2 Сведения о местоположении района (площадки, трассы) проведения инженерных изысканий

Местоположение района проведения инженерных изысканий: Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь.

3.3 Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем проведение инженерных изысканий

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эводом-5», Юридический адрес: 283001, Донецкая Народная Республика, г. Донецк, ул. Марьинская, д. 1, помещ. 14, ОГРН 1249300014105 ИНН / КПП 9303038232 / 930301001.

3.4 Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших технический отчет по результатам инженерных изысканий

Инженерно-геодезические изыскания:

Общество с ограниченной ответственностью «ГЕОМЕТРИКА», Юридический адрес: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, проспект Нахимова, д. 158, помещ. 69, ОГРН 1249300013929 ИНН / КПП 9310015412 / 931001001.

Инженерно-геологические, гидрометеорологические изыскания, экологические:

Индивидуальный предприниматель Титов Олег Владимирович, Адрес: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ОГРНИП 321911200006500 ИНН 910226614123.

3.5 Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на выполнение инженерных изысканий

- Техническое задание на выполнение инженерных изысканий в целях проектирования объектов капитального строительства от 01.11.2024 г.;

- Техническое задание на выполнение инженерно-геодезических изысканий от 16.09.2024 г.

3.6 Сведения о программе инженерных изысканий

- Программа производства инженерно-геологических изысканий от 01.11.2024 г.;

- Программа работ на выполнение инженерно-геодезических изысканий от 16.09.2024 г.;

- Программа производства инженерно-гидрометеорологических изысканий от 01.11.2024 г.;

- Программа производства инженерно-экологических изысканий от 01.11.2024 г.

4 Описание рассмотренной документации (материалов)

4.1 Описание результатов инженерных изысканий

Выполнены изыскания и подготовлены:

- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации. Шифр 97.24-ИГИ от 16.12.2024 г.;

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации. Шифр ИГДИ-1 от 11.2024 г.;

- Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки проектной документации. Шифр 97.24-ИГМИ от 11.12.2024 г.;

- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации. Шифр 124.24-ИЭИ от 03.03.2025 г.

4.2 Описание технической части проектной документации

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

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	08-24-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка.
2	08-24-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.
3	08-24-АР	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
4	08-24-КР	Раздел 4. Конструктивные решения.

5		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
5.1	08-24-ИОС 1	Подраздел 1. Система электроснабжения.
5.2.1	08-24-ИОС 2.1	Подраздел 2. Система водоснабжения. Книга 1. Внутренняя система водоснабжения
5.2.2	08-24-ИОС 2.2	Подраздел 2. Система водоснабжения. Книга 2. Автоматическое водяное пожаротушение.
5.2.3	08-24-ИОС 2.3	Подраздел 2. Система водоснабжения. Книга 3. Внутриплощадочные и внеплощадочные сети водоснабжения.
5.3.1	08-24-ИОС 3.1	Подраздел 3. Система водоотведения. Книга 1. Внутренняя система водоотведения.
5.3.2	08-24-ИОС 3.2	Подраздел 3. Система водоотведения. Книга 3. Внутриплощадочные и внеплощадочные сети водоотведения.
5.4	08-24-ИОС 4	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.
5.5	08-24-ИОС 5	Подраздел 5. Сети связи.
6	08-24-ТХ	Раздел 6. Технологические решения.
7	08-24-ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства.
8	08-24-ООС	Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды.
9	08-24-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.
10	08-24-БЭ	Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства
11	08-24-ОДИ	Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства

5. Выводы по результатам рассмотрения

5.1 Выводы о соответствии или несоответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов

Результаты инженерных изысканий по объекту: «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, ул. Миклухо-Маклая, 3А, участок с кадастровым номером 93:37:0010307:578», соответствуют требованиям технических регламентов.

5.2 Выводы в отношении технической части проектной документации

5.2.1 Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Оценка проектной документации проводилась на соответствие результатам инженерных изысканий:

- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации. Шифр 97.24-ИГИ от 16.12.2024 г.;
- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации. Шифр ИГДИ-1 от 11.2024 г.;
- Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки проектной документации. Шифр 97.24-ИГМИ от 11.12.2024 г.;
- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации. Шифр 124.24-ИЭИ от 03.03.2025 г.

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

Техническая часть проектной документации по объекту: «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, ул. Миклухо-Маклая, 3А, участок с кадастровым номером 93:37:0010307:578», соответствует результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.

6. Общие выводы

Проектная документация и результаты инженерных изысканий по объекту: «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, ул. Миклухо-Маклая, 3А, участок с кадастровым номером 93:37:0010307:578», соответствуют установленным требованиям.