



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Общество с ограниченной ответственностью  
**«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.611918; № RA.RU.612369

№ 7 7 - 2 - 1 - 2 - 0 7 8 2 8 0 - 2 0 2 5

Зарегистрировано в едином государственном реестре заключений экспертизы (ЕГРЭЗ) 19.12.2025



«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель генерального  
директора ООО «Мосэксперт»

Екатерина  
Александровна  
Натарова



« 19 » декабря 2025 года

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ПОВТОРНОЙ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Объект экспертизы:**  
Проектная документация

**Вид работ**  
Реконструкция

**Наименование объекта экспертизы:**  
Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение  
многофункционального комплекса апарт-отеля

*Строительный адрес:* ул. Наметкина, вл. 10Д, район Черёмушки  
Юго-Западного административного округа города Москвы.

Дело № 3488-МЭ/25

## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПОВТОРНОЙ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ 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 2-ая Брестская, дом 30, 7 этаж, комната 1.

#### 1.2. Сведения о заявителе

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АИСТ» (ООО «СЗ «АИСТ»).

ИНН 9728040414

КПП 772801001

ОГРН 1217700305140

Адрес: 117420, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Черемушки, улица Намёткина, дом 10Б, этаж 1, комната 218.

#### 1.3. Основания для проведения экспертизы

Заявление о проведении экспертизы ООО «СЗ «АИСТ» от б/д, № б/н.

Договор на проведение негосударственной экспертизы между ООО «Мосэксперт» и ООО «СЗ «АИСТ» от 09 декабря 2025 года № 3488-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.

Выписки из реестра членов саморегулируемой организации.

Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования.

**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**

Проектная документация и результаты инженерных изысканий на строительство объекта капитального строительства «Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля» по адресу: улица Наметкина, владение 10Д, район Черёмушки Юго-Западного административного округа города Москвы, рассмотрены Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» – положительное заключение от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021.

Корректировка проектной документации на строительство объекта капитального строительства «Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля» по адресу: улица Наметкина, владение 10Д, район Черёмушки Юго-Западного административного округа города Москвы, рассмотрена Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» – положительное заключение от 29 июня 2023 года № 77-1-1-2-037179-2023.

Корректировка проектной документации на строительство объекта капитального строительства «Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля» по адресу: улица Наметкина, владение 10Д, район Черёмушки Юго-Западного административного округа города Москвы, рассмотрена ООО «Мосэксперт» – положительное заключение от 21 апреля 2025 года № 77-2-1-2-021540-2025.

**II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы проектной документации**

**2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применимые к которому подготовлена проектная документация**

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

*Наименование объекта:* Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля.

*Строительный адрес:* улица Наметкина, владение 10Д, район Черёмушки Юго-Западного административного округа города Москвы.

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

*Тип объекта:* нелинейный.

*Вид объекта:* объект непроизводственного назначения.

*Функциональное назначение объекта:* 23.1.1.2.

Код ОКС по КОСФН: 03.02.001.005

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

Площадь участка по ГПЗУ, га	0,5349
Площадь застройки, кв.м	3886,20
Количество этажей, шт.	1-30-31
	+2-3 подземных
Строительный объем объекта, куб.м	232155,5
Строительный объем объекта подземной части, куб.м	49139,1
Строительный объем объекта надземной части, куб.м	183016,4
Общая площадь здания, кв.м в т.ч	60892,17
Общая площадь здания наземная часть, кв.м	50636,28
Общая площадь здания подземная часть, кв.м	10255,89
Высота здания по парапету кровли от самой низкой проектной отметки участка, м	99,9
Отметка парапета кровли, м	95,2
Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен, кв.м	57582,30
Количество апартаментов, шт.	754
Площадь апартаментов, кв.м	37933,9
Количество нежилых помещений (БКТ), шт.	12
Площадь помещений общественного назначения (Ф 4.3), кв.м	-
Площадь нежилых помещений (БКТ), кв.м	2311,1
Количество кладовых, шт.	112
Площадь кладовых, кв.м	436,9
Количество машино-мест общее, шт	98
Количество машино-мест в подземной автостоянке, шт	97
Количество машино-мест на территории участка, шт	1
Площадь машино-мест подземной автостоянки, кв.м	2059,4
Площадь подземной автостоянки, кв.м	4474,1
Количество нежилых технологических помещений, шт	41
Площадь нежилых технологических помещений, кв.м	369,8

**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)**

Финансирование работ по строительству объекта капитального строительства 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**

- Ветровой район – I;
- категория сложности инженерно-геологических условий – II (средняя);
- интенсивность сейсмических воздействий – 5 и менее баллов;
- климатический район – II, климатический подрайон - IIВ;
- снеговой район – III.

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

Общество с ограниченной ответственностью «ПАРАМЕТРИКА» (ООО «ПАРАМЕТРИКА»).

ИИН 9705155578  
КПП 770501001  
ОГРН 1217700217547

Адрес: 125284, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, проспект Ленинградский, дом 31а, строение 1, помещение 1/28.

Представлена выписка НОПРИЗ из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах, о ООО «ПАРАМЕТРИКА», являющимся членом саморегулируемой организации Ассоциация «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект» с 27 мая 2021 года. Дата формирования выписки: 16 декабря 2025 года, рег. № 9705155578-20251216-1257.

*Главный инженер проекта: Тарасенко А.Ю.  
(запись в реестре НОПРИЗ П-160606)*

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

Не требуется.

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

- Задание на разработку проектной документации. Корректировка № 5 для объекта: «Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Наметкина, владение 10Д», утвержденное застройщиком ООО «СЗ «АИСТ» в 2025 году.

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

- Градостроительный план земельного участка № РГ-77-4-59-3-08-2023-8645-0 (кадастровый номер 77:06:0004011:117), выдан Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы, дата выдачи 25 декабря 2023 года.

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

- договор МРФ «Центр» ПАО «Ростелеком» от 02 августа 2023 года № 03/25/5747/23 и технические условия № 01/17/15544/23 на выполнение подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта к сети электросвязи ПАО «Ростелеком»;

- технические условия ГБУ «Система 112» от 16 декабря 2025 года № 78891 на сопряжение объектовой системы оповещения;

- технические условия ГБУ «Система 112» (технические требования) от 16 декабря 2025 года № 78890 к оборудованию, устанавливаемому на объекте защиты, для обеспечения передачи дублирующих сигналов о возникновении пожара.

Остальные технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - без изменений, в соответствии с положительными заключениями Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021 и от 29 июня 2023 года № 77-1-1-2-037179-2023.

**2.10. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом**

77:06:0004011:117

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

*Застройщик:* Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АИСТ» (ООО «СЗ «АИСТ»).

ИНН 9728040414

КПП 772801001

ОГРН 1217700305140

Адрес: 117420, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Черемушки, улица Намёткина, дом 10Б, этаж 1, комната 218.

**2.12. Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования**

Данным заключением рассматривается корректировка проектной документации в части внесенных изменений в раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка», раздел 3 «Архитектурные решения», раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений», раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» и раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов».

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.

Дополнительно представлены:

- специальные технические условия на проектирование и строительство в части обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства: Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля по адресу: город Москва, улица Наметкина, владение 10Д (изменение № 3), согласованные ДНПР МЧС России - письмо от 27 ноября 2025 года № ИВ-19-2-2705;

- специальные технические условия на проектирование и строительство объекта «Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля» по адресу: г.

Москва, ул. Намёткина, вл. 10Д (ЮЗАО, Черёмушки). Изменение № 1, согласованы письмом Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 16 февраля 2023 года № МКЭ-30-152/23-1.

### **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 «Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля» по адресу: улица Наметкина, владение 10Д, район Черёмушки Юго-Западного административного округа города Москвы, рассмотрены Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» – положительное заключение от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021.

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

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

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Раздел 1. «Пояснительная записка»			
1.1	01-01-001-СП	Часть 1. Состав проектной документации.	ООО «ПА- РАМЕТ- РИКА»
1.2	01-01-001-ПЗ	Часть 2. Пояснительная записка.	
Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»			
2.1	01-01-001-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. Часть 1.	
Раздел 3. «Архитектурные решения»			
3	01-01-001-АР	Архитектурные решения.	
Раздел 5. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»			

Подраздел 1. «Система электроснабжения»			
5.1.1	01-01-001-ИОС1.1	Система электроснабжения	
Подраздел 2. «Система водоснабжения»			
5.1	01-01-001-ИОС2.1	Часть 1. Система водоснабжения	
5.2.	01-01-001-ИОС2.2	Часть 2. Автоматическая установка пожаротушения	
Подраздел 4. «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»			
5.4.1	01-01-001-ИОС4.1	Часть 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование.	
Подраздел 5. «Сети связи»			
5.5	01-01-001-ИОС5	Сети связи	
5.5.2	СР-038-00-ИОС5.5.2	Наружные сети связи	Аннулирование
Раздел 9. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности».			
9	01-01-001-ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
Раздел 10. «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»			
10	01-01-001-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	

Дополнительно представлены:

Специальные технические условия на проектирование и строительство в части обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства: Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля по адресу: город Москва, улица Наметкина, владение 10Д (изменение № 3). ИП Никитинский А.В, 2025 год.

Специальные технические условия на проектирование и строительство объекта «Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля» по адресу: город Москва, улица Намёткина, владение 10Д (ЮЗАО, Черёмушки). Изменение № 1. ООО «КЭЦ», 2023 год.

#### **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 внесением изменений в смежные разделы.

#### **4.2.2.2. Схема планировочной организации земельного участка**

Корректировкой проектной документации предусмотрено:

- приведение проектных решений с градостроительными требованиями, изложенными во вновь полученном градостроительном плане земельного участка (ГПЗУ) № РФ-77-4-59-3-08-2023-8645-0 (кадастровый номер 77:06:0004011:117), выданным Комитетом по архитектуре и градостроительству г. Москвы, дата выдачи 25 декабря 2023 года;
- корректировка организации рельефа (на основании предоставленных общестроительных СТУ, обосновывающих превышение допустимого продольного уклона), корректировка длин подпорных стен, корректировка объёмов земляных масс.
- корректировка дорожных конструкций;
- уточнение основных технико-экономических показателей земельного участка.

Проектные решения дополнены объёмами работ за границей ГПЗУ (устройство пешеходной связи и примыкания выезда с территории к Хлебобулочному проезду).

Остальные решения – без изменений, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021, от 29 июня 2023 года № 77-1-1-2-037179-2023 и ООО «Мосэксперт» от 21 апреля 2025 года № 77-2-1-2-021540-2025.

Решения по реконструкции планировочной организации земельного участка разработаны на основании:

- градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) № РФ-77-4-59-3-08-2023-8645-0 (кадастровый номер 77:06:0004011:117), выданным Комитетом по архитектуре и градостроительству г. Москвы, дата выдачи 25 декабря 2023 года;
- задания на разработку проектной документации (корректировка №5) для объекта: Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Намёткина, вл. 10Д., утвержденного ООО «СЗ «АИСТ» в 2025 году;
- технических условий на подключение объекта к сетям инженерного обеспечения.

Функциональное назначение объекта реконструкции соответствует основным видам разрешённого использования, указанным в п. 2.2. ГПЗУ.

В соответствии с п. 2.3 ГПЗУ

- предельная высота зданий, строений, сооружений 99,9 м;
- максимальный процент застройки – без ограничений
- максимальная плотность (тыс.кв.м/га) - 107.758;

- ссуммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен - 57640 кв.м;
- Подземная площадь - 12490 кв.м.

В соответствии с п. 3.1. ГПЗУ на участке расположен объект капитального строительства: Адрес: ул. Наметкина; Назначение: Объект незавершенного строительства. Степень готовности объекта незавершенного строительства - 12%; Кадастровый номер: 77:06:0004011:6568; Площадь застройки: 43990 кв.м; Площадь: 43990 кв.м;

Реконструируется в соответствии с проектными решениями.

В соответствии с п. 3.2 ГПЗУ информация о наличии на участке Объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, отсутствует.

В соответствии с п. 5 ГПЗУ:

- земельный участок полностью расположен в границах санитарно-защитной зоны для действующего предприятия по производству хлеба и мучных кондитерских изделий, тортов и пирожных ОАО «КБК «Черемушки» по адресу: г. Москва, ул. Наметкина, вл. 10А, стр. 1-7, стр. 10 в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.12.2023г. № КУВИ-001/2023-274872868;

- часть земельного участка площадью 1233, 23 кв.м. расположена в границах санитарно-защитной Зоны (ориентировочная), установленной на основании постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. N 74 (ред. от 25.04.2014) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- часть земельного участка площадью 21,08 кв.м. расположена в границах санитарно-защитной Зоны (установленная) в соответствии с решением Роспотребнадзора об установлении санитарно-защитной зоны от 11.11.2019 г. № 77-000498;

- часть земельного участка площадью 4984 кв.м. расположена в границах санитарно-защитной зоны для действующего филиала по управлению служебными зданиями ПАО "Газпром" по адресу: г. Москва, ул. Наметкина, вл. 16 в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.12.2023г. № КУВИ-001/2023- 274872868;

- часть земельного участка площадью 449 кв.м. расположена в границах санитарно-защитной зоны действующего объекта ГБУ "Автомобильные дороги" (Автодормехбаза) по адресу: г. Москва, ул.

Наметкина, вл. 8 - объект III класса опасности размером С33 300м в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.12.2023г. № КУВИ-001/2023-274872868.

Участок объекта расположен на территории Юго-Западного округа города Москвы и ограничен: с северо-востока – территорией офисного здания; с северо-запада – нежилой застройкой, заводской территорией; с юга – Хлебобулочным проездом (проектируемым проездом № 4816); с востока – нежилыми зданиями, гаражами.

Корректировка схемы планировочной организации земельного участка разработана в масштабе 1:500 на электронной копии инженерно-топографического плана, выполненного ГБУ «Мосгоргеотрест» по заказу № 3/4784-22 – ИГДИ, дата выпуска 25.08.2022 года

Проектными решениями предусмотрено

- выполнение реконструкции объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля;
- устройство КПП (пристроено к реконструируемому зданию);

После реконструкции: 33- этажное здание апарт-отеля с подземной автостоянкой емкостью 97 парковочных мест.

Схема транспортного обслуживания здания при корректировке не изменена: подъезды к участку организованы со стороны Хлебобулочного

проезда. Предусматривается: раздельные въезд и выезд на территорию объекта и в подземную автостоянку с Хлебобулочного проезда, на территории объекта устройство кругового проезда шириной 6,0 м и одного наземного парковочного места для маломобильных групп населения, установка дорожных знаков. На прилегающей УДС сохраняется существующая организация дорожного движения.

Расчет потребности в автостоянках для обслуживания при корректировке не изменен: проектом предусмотрено устройство 98-ми парковочных мест для обслуживания объекта: 97 парковочных мест в проектируемой подземной автостоянке (в том числе 9 единиц для инвалидов, в т.ч. 4 единицы для группы М4) и одно парковочное место для инвалида группы М4 в границах отведенного участка.

Решения по корректировке организации рельефа выполнены в соответствии с общестроительными СТУ (п. 3.11. Продольный уклон пешеходных улиц, в том числе по которым возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, допускается предусматривать от 50 до 170 % при выполнении следующих условий:

- устройство покрытия пешеходных улиц с повышенной шероховатостью;
- установки на указанных участках пешеходных улиц перильного ограждения;
- организация службы сопровождения МГН, в том числе на креслах-колясках;
- устройства перед участками пешеходных улиц с ненормативным продольным уклоном на расстоянии не более 10 м горизонтальных площадок (карманов) размерами не менее 2,0x1,8 м с установкой устройств для голосового вызова дежурного службы сопровождения МГН;

- размещения перед участками пешеходных улиц с ненормативными продольными уклонами информационных табличек о ненормативных параметрах улиц с указанием расположения ближайших доступных пешеходных путей и расстояния до них;

- согласование задания на проектирование с территориальными органами социальной защиты населения соответствующего уровня.

Корректировкой предусмотрено уточнение расположения и длины подпорных стен 218 м) и их высоты (0,2 – 1,57 м). Относительная отметка 0,00 реконструируемого здания при реконструкции не изменена соответствует абсолютной отметке на местности 191,30

Корректировкой предусмотрено изменение дорожных конструкций с учетом нагрузки от пожарной техники с покрытием из бетонной плитки толщиной 8 см; по цементно-песчаной смеси толщиной 40 см. Проектные решения дополнены расчетом дорожных конструкций.

Основные технические показатели земельного участка в границах проектирования после корректировки

Площадь участка в границах ГПЗУ, кв.м.	5349,00
Площадь надземной части здания, кв.м.	2364,30
Площадь покрытий, кв.м.	2643,50
Площадь озеленения, кв.м.	341,2

#### 4.2.2.3. Архитектурные решения

Реконструкцией объекта незавершенного строительства предусмотрена перестройка подземной 3-этажной части с возведением 30-этажного здания многофункционального комплекса (апарт-отеля). Здание многофункционального комплекса многоугольной формы в плане, с размерами в осях 71,7x59,4 м, с размещением: в подземной части 2-уровневой автостоянки, на первом этаже – помещений общественного назначения (Ф 4.3), на 2 – 30 этажах – апартаментов. Количество этажей – 1-30-31+2-3 подземных. Верхняя отметка кровли – 95,200. Подземная стоянка автомобилей - встроенная 2-уровневая, подземная стоянка автомобилей многоугольной формы в плане, с размерами в осях 71,7x59,4 м. Въезд-выезд организован по прямолинейной, закрытой, двухпутной рампе с отметки минус 4,700.

Корректировкой проектной документации предусмотрено:

- изменение пирога цоколя, замена керамогранитных плит на клею на керамогранит на НФС с применением минераловатного утеплителя группы горючести НГ;
- откорректированы условные обозначения на листах с фасадами;
- откорректированы панели фасада в соответствии с АГР;
- откорректированы вентрешетки на фасадах;
- устройство корзин для кондиционеров на фасадах;
- откорректированы перегородки /элементы чертежа (добавлены перегородки в соответствии с фактическим положением, в том числе на путях эвакуации, а также перегородки, выделяющие шахты для коммуникаций;

- исключены ранее предусмотренные шахты;
- откорректированы двери ЛК и марши лестниц (откорректировано количество ступеней в маршах лестниц (исправлена техническая ошибка, допущенная в предыдущей версии проекта – в маршах предусмотрено разное количество ступеней, не соответствует фактическому), уточнена информация в части устройства дверей в противопожарной перегородке, разделяющей лестничные клетки на участки – двери в перегородке предусмотрены шириной не менее 1,05 в свету в противопожарном исполнении);
- для выделения технологической лестницы на 1 этаже предусмотрены противопожарные шторы с пределом огнестойкости EI60.

Остальные решения – без изменений, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021, от 29 июня 2023 года № 77-1-1-2-037179-2023 и ООО «Мосэксперт» от 21 апреля 2025 года № 77-2-1-2-021540-2025.

#### **4.2.2.4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения**

##### *Система электроснабжения*

Предусматривается корректировка проектных решений по устройству сетей электроснабжения комплекса, ранее получивших положительные заключения Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021, от 29 июня 2023 года № 77-1-1-2-037179-2023 и ООО «Мосэксперт» от 21 апреля 2025 года № 77-2-1-2-021540-2025. Корректировка вызвана уточнением проектных решений в связи с изменением нагрузок на инженерные системы, изменение количества подключаемых потребителей в соответствии заданиями инженерных разделов. Корректировкой предусматривается изменение схемы электроснабжения в части подключения панелей противопожарных устройств; в схемах электроснабжения систем СПЗ добавлены щиты, от которых подключены устройства СПЗ, предусматриваемые в смежных разделах.

Определенная проектом нагрузка после корректировки составляет 2659,4 кВт.

Остальные решения – без изменений, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021, от 29 июня 2023 года № 77-1-1-2-037179-2023 и ООО «Мосэксперт» от 21 апреля 2025 года № 77-2-1-2-021540-2025.

##### *Система водоснабжения*

*Водоснабжение.* Корректировкой проектной документации предусмотрено:

- корректировка расположения обратного клапана до электрозадвижки по требованиям ресурсоснабжающей организации АО «Мосводоканал» (заключение рег. № 91667-1 от 14.04.2023 г.).

Остальные решения без изменений, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экспертизы от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021, от 29 июня 2023 года № 77-1-1-2-037179-2023, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение негосударственной экспертизы от 21 апреля 2025 года № 77-2-1-2-021540-2025.

*Автоматическая установка пожаротушения.* Корректировкой проектной документации предусмотрено:

- предусматривается установка тепловых экранов над оросителями. Согласно п. 10.8 СТУ ПБ в местах увеличения нормативного расстояния от центра термочувствительного элемента теплового замка спринклерного оросителя до плоскости покрытия (кровли) от 0,4 до 1 м предусмотрено устройство тепловых экранов диаметром или со стороной квадрата, равной 0,4 м, а при увеличении расстояния от 1 м до 1,3 м – экранов диаметром или стороной квадрата, равной 0,5 м. Установка экрана над оросителем предусматривается на расстоянии не более 0,05 м.

Остальные решения – без изменений, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021, от 29 июня 2023 года № 77-1-1-2-037179-2023 и ООО «Мосэксперт» от 21 апреля 2025 года № 77-2-1-2-021540-2025.

#### *Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети*

В связи с экономической целесообразностью и по требованиям ресурсоснабжающей организации ПАО «МОЭК» (согласование №7-23/55 от 29.11.2023 г.) откорректирован узел обвязки воздушно-отопительного агрегата в части количества кранов на подземной автостоянке.

Изменение отображено в графической части на листе 1 «Отопление и теплоснабжение. Принципиальная схема».

В связи с отчетом № 02-03-123/01 исключена информация о шумоизоляции венткамер из проекта.

Остальные решения – без изменений, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021.

#### *Сети связи*

Предусматривается корректировка проектных решений по устройству наружных и внутренних сетей связи и систем безопасности второй очереди строительства, получивших положительные заключения государственной

экспертизы ГАУ «МОСГОРЭКСПЕРТИЗА» от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021, от 29 июня 2023 года № 77-1-1-2-037179-2023.

Корректировка проведена в связи с изменением объемно-планировочных решений и экспликаций помещений в соответствии с вновь разработанным заданием на разработку проектной документации (Корректировка № 5) для объекта и полученными техническими условиями:

- договор МРФ «Центр» ПАО «Ростелеком» от 02 августа 2023 года № 03/25/5747/23 и технические условия № 01/17/15544/23 на выполнение подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта к сети электросвязи ПАО «Ростелеком»;

- ГБУ «Система 112» от 16 декабря 2025 года № 78891 на сопряжение объектовой системы оповещения;

- ГБУ «Система 112» (технические требования) от 16 декабря 2025 года № 78890 к оборудованию, устанавливаемому на объекте защиты, для обеспечения передачи дублирующих сигналов о возникновении пожара.

и согласованными специальными техническими условиями на проектирование и строительство в части обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства: Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля по адресу: город Москва, улица Наметкина, владение 10Д (изменение № 3). Разработчик ИП Никитинский А.В.

Предусматриваются следующие изменения проектных решений.

*Наружные сети.* Том 5.5.2 Наружные сети связи исключен из состава проекта в связи с заключением с МРФ «Центр» ПАО «Ростелеком» № 03/25/5747/23 от «02» августа 2023 года и технические условия № 01/17/15544/23 на выполнение подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта к сети электросвязи ПАО «Ростелеком», в соответствии с которыми точкой присоединения определен телекоммуникационный шкаф (ТКШ) в проектируемом здании объекта.

*Внутренние сети и системы связи.* Предусматривается корректировка сетей и систем с переработкой проектных решений: телефонизация, структурированная кабельная система, радиофикация, объектовое оповещение, охрана входов, контроль и управление доступом, охранная сигнализация, охранное телевидение, домовой кабелепровод, автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией.

Корректировка материалов подраздела проведена с внесением следующих общих изменений: актуализация планов размещения оконечного оборудования с переносом на актуализированную архитектурную подложку, актуализация принципиальных и структурных схем в соответствии с актуализированной архитектурной подложкой

Предусматривается следующий общий объем корректировок проектных решений по устройству внутренних сетей связи:

Корректировкой проекта предусматривается: Уточнение технических решений проектной документации, учитывающее изменение функционального назначения проектируемых зданий:

- корректировка текстовой части томов раздела;
- корректировка принципиальных и структурных схем систем связи;

Корректировка выполнена на основании задания на корректировку:

- корректировка с переносом этажных планов размещения оконечного оборудования сетей связи и систем безопасности на вновь разработанные архитектурные планы (актуальную АР-подложку) для приведения в соответствие с вновь принятыми архитектурными поэтажными планами и экспликациями помещений;

- корректировка принципиальных схем сетей связи для приведения в соответствие с вновь принятыми архитектурными поэтажными планами и экспликациями помещений подземной части здания, с частичным изменением размещения телефонных розеток и розеток проводного вещания и с частичным изменением трасс прокладки кабелей распределительных и абонентских сетей на откорректированных этажных планах размещения оконечного оборудования;

- корректировка структурных схем автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре для приведения в соответствие с архитектурными поэтажными планами и экспликациями помещений здания, с частичным изменением размещения извещателей и оповещателей, частичным изменением трасс прокладки линий интерфейсов, шлейфов пожарной сигнализации и оповещения, линий питания оборудования на откорректированных планах размещения оконечного оборудования;

- корректировка текстовых частей всех томов подраздела «Сети связи» для описания откорректированных и вновь принятых решений.

В решения сетей и систем связи внесены следующие частные изменения с корректировкой текстовых и графических частей:

- заменены на актуальные принципиальные схемы сетей связи (телефонизация, СКС, радиофикация) и изменено расположение оборудование на планах размещения;
- заменена на актуальную принципиальная схема СКУД и изменено расположение оборудование на планах размещения;
- заменены на актуальные структурные схемы автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения и управления эвакуацией;
- заменены на актуальные структурные схемы автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения и управления эвакуацией.

Изменения в проектную документацию внесены в соответствии с требованиями п. 7.2 ГОСТ Р 21.101-2020.

Остальные проектные решения по внутренним сетям связи не корректируются и выполняются в соответствии с проектными решениями проектной документации, получившей положительные заключения государ-

ственной экспертизы ГАУ «МОСГОРЭКСПЕРТИЗА» от 14.09.2021 № 77-1-1-3-052076-2021, от 29.06.2023 г. № 77-1-1-2-037179-2023 и положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Мосэксперт» от 21 апреля 2025 г. № 77-2-1-2-021540-25.

#### **4.2.2.5. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности**

Корректировкой проектной документации предусматриваются изменение и уточнение объемно-планировочных и конструктивных решений здания, решений по эвакуационным путям и выходам, предусмотрена корректировка и оптимизация решений по инженерным системам здания в том числе с учетом корректировки объемно-планировочных решений. Списки откорректированных решений представлены в разделе проекта «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» (далее МОПБ).

Все принятые решения (изменения) выполнены согласно Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – № 123-ФЗ), СТУ и иных действующих на момент первичного прохождения экспертизы нормативных документов.

Остальные решения – без изменений, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021, от 29 июня 2023 года № 77-1-1-2-037179-2023.

#### **4.2.2.6. Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объекту**

Корректировка проектной документации выполнена в соответствии с заданием на разработку проектной документации. Корректировка № 5 для объекта: «Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Наметкина, владение 10Д», утвержденного застройщиком ООО «СЗ «АИСТ» в 2025 году.

Корректировкой проектной документации предусмотрено:

- произведена актуализация раздела с учетом требований действующих норм;
- выполнена корректировка схем размещения, количества, типов тактильно-контрастных наземных и напольных указателей т.к. на этаже предусмотрено одновременное пребывание не более 50 человек (п. 6.2.3 СП 59.13330.2020);
- выполнена корректировка в соответствии с действующими нормативными требованиями типов и количества элементов системы информационного сопровождения инвалидов (тактильно-визуальные знаки, мнемосхемы, контрастная маркировка прозрачных полотен дверей на входах и в здании);

- исключено подъемное устройство для МГН 800x1000 мм прямолинейной траектории HIRO 350 в связи с изменением схемы движения по участку и по наружной лестнице МГН М1-М3;

- выполнена корректировка типа ограждений наружной и внутренних лестниц;

- выполнена корректировка в соответствии с действующими нормативными требованиями количества и типов опорных устройств/поручней в доступных для инвалидов помещениях санузлов.

Остальные решения – без изменений, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021, от 29 июня 2023 года № 77-1-1-2-037179-2023.

#### **4.2.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы**

*В разделе «Пояснительная записка»:*

Представлен Раздел 1 в соответствии с п. 10-11 Постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87.

*В разделе «Схема планировочной организации земельного участка»:*

Уточнен перечень изменений, внесенных в проектную документацию

Текстовая часть проекта дополнена информацией о соответствии проектных решений требованиям п. 2.3 ГПЗУ Дать в текстовой части описание зон с особыми условиями использования территорий, указанные в п. 5 ГПЗУ

Графическая часть проекта дополнена линиями градостроительного регулирования в соответствии с чертежом ГПЗУ

Обосновано изменение организации рельефа в текстовой и графической части проекта (решения выполнены на основании специальных технических условий (общестроительные мероприятия) на проектирование и строительство объекта «Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля» по адресу: г. Москва, ул. Намёткина, вл. 10Д (ЮЗАО, Черёмушки). Изменение № 1. Разработчик: ООО «Консультационно-экспертный центр». Согласованы. Комитет города Москвы по ценовой политике и государственной экспертизе. Исх. № МКЭ-30-152/23-1 от 16.02.2023)

Текстовая часть проекта дополнена расчетом дорожных конструкций, принятых в проекте.

Уточнены основные технико-экономические показатели участка проектирования.

*В подразделе «Сети связи» дополнительно истребованы, предоставлены и включены в состав исходно-разрешительной документации и проектной документации:*

- действующие выписка из Протокола членов СРО для ООО «ПАРАМЕТРИКА» на право выполнения проектной документации в отношении объектов капитального строительства;
- действующие технические условия Департамента ГОЧСиПБ Правительства Москвы на сопряжение системы объектового оповещения и проектные решения по объектовой системе оповещения;
- действующие технические требования ГБУ «Система 112» к оборудованию, устанавливаемому на объекте защиты, для обеспечения передачи дублирующих сигналов о возникновении пожара.

## **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 «Схема планировочной организации земельного участка»:*

Проектные решения соответствуют требованиям технических регламентов, СТУ и требованиям к содержанию раздела.

*Раздел «Архитектурные решения»:*

Проектные решения соответствуют требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

*Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»:*

Проектные решения подраздела «Система электроснабжения», «Система водоснабжения», «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» и «Сети связи» соответствуют требованиям технических регламентов и техническим условиям подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, СТУ и требованиям к содержанию раздела.

*Раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»:*

Проектные решения соответствуют требованиям технических регламентов, СТУ и требованиям к содержанию раздела.

*Раздел «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»:*

Проектные решения соответствуют требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

## **6. Общие выводы**

Корректировка проектной документации объекта капитального строительства «Реконструкция объекта незавершенного строительства под размещение многофункционального комплекса апарт-отеля» по адресу: улица Наметкина, владение 10Д, район Черёмушки Юго-Западного административного округа города Москвы, соответствует требованиям, установленным пунктом 1) части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Данное заключение рассматривать совместно с положительными заключениями Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 14 сентября 2021 года № 77-1-1-3-052076-2021, от 29 июня 2023 года № 77-1-1-2-037179-2023 и ООО «Мосэксперт» от 21 апреля 2025 года № 77-2-1-2-021540-2025.

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

Заместитель генерального директора Аттестат № МС-Э-23-2-8702 2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения. Выдан 04.05.2017, действителен до 04.05.2027.	Натарова Екатерина Александровна
Эксперт Аттестат № МС-Э-41-2-9282 2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков. Выдан 26.07.2017, действителен до 26.07.2027.	Буханова Лариса Алексеевна
Эксперт Аттестат № МС-Э-38-2-9196 2.3. Электроснабжение, связь, сигнализация, системы автоматизации. Выдан 12.07.2017, действителен до 12.07.2029	Яценко Светлана Олеговна
Эксперт Аттестат № МС-Э-41-2-9281 2.2.1. Водоснабжение, водоотведение и канализация. Выдан 26.07.2017, действителен до 26.07.2029	Болдырев Станислав Александрович

<p>Эксперт Аттестат № МС-Э-38-2-9177 2.2. Теплогазоснабжение, водоснабжение, водоотведение, канализация, вентиляция и кондиционирование. Выдан 12.07.2017, действителен до 12.07.2024.</p>	<p>Колубков Александр Николаевич</p>
<p>Эксперт Аттестат № МС-Э-24-2-8740 2.3.2. Системы автоматизации, связи и сигнализации. Выдан 23.05.2017, действителен до 23.05.2029</p>	<p>Сарбуков Артур Евгеньевич</p>
<p>Эксперт Аттестат № МС-Э-8-5-7243 5.2.7. Пожарная безопасность Выдан 19.07.2016, действителен до 19.07.2026</p>	<p>Комаров Алексей Михайлович</p>

Данный документ подписан усиленными электронными подписями (УЭП) экспертов.