

НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор департамента экспертизы

Папонова Ольга Александровна

«02» ноября 2020 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Вид объекта экспертизы:

проектная документация

Вид работ:

строительство

Наименование объекта экспертизы:

многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой,
апартаментами и встроенно-пристроенными нежилыми
помещениями, с фрагментарной реставрацией
и приспособлением объектов культурного наследия
на территории Бадаевского пивоваренного завода», Этапы 1, 3 (корректировка)
по адресу:

Кутузовский проспект, вл. 12/2, 12/6, к/н 77:07:0007001:7906,
77:07:0007001:7911 (Этап 1) Кутузовский проспект, вл.12/1, 12/4, к/н
77:07:0007001:7908,77:07:0007001:7910 (Этап 3),
район Дорогомилово,
Западный административный округ города Москвы

№ МГЭ/33054-2/4

1. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

Организация: Государственное автономное учреждение города Москвы «Московская государственная экспертиза» (Мосгосэкспертиза).

ОГРН: 1087746295845; ИНН: 7710709394; КПП: 771001001.

Место нахождения: 125047, г.Москва, ул.2-я Брестская, д.8.

Руководитель: А.И.Яковлева.

1.2. Сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Заявитель (технический заказчик): Общество с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ ГРУП» (ООО «КАПИТАЛ ГРУП»).

ОГРН: 1027700083817; ИНН: 7710360850; КПП: 770301001.

Место нахождения: 123317, г.Москва, Пресненская наб., д.8, стр.1.

Генеральный директор: В.В.Кондрашов.

Застройщик: Акционерное общество «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАДАЕВСКИЙ» (АО «СЗ «БАДАЕВСКИЙ»).

ОГРН: 1027700287537; ИНН: 7730014425; КПП: 773001001.

Место нахождения: 121248, г.Москва, Кутузовский пр-т, 12.

Генеральный директор: П.В.Исаев.

1.3. Основания для проведения экспертизы

Обращение через портал государственных услуг о проведении государственной экспертизы от 21.10.2020 № 0001-9000003-031101-0026088/20.

Договор на проведение государственной экспертизы от 21.10.2020 № И/252, дополнительное соглашение от 02.11.2020 № 1.

1.4. Сведения о заключении государственной экологической экспертизы

Не предусмотрено.

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

Корректировка проектной документации на строительство объекта непромышленного назначения.

Проектная документация и результаты инженерных изысканий объекта многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой, апартаментами и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с фрагментарной реставрацией и приспособлением объектов культурного наследия на территории Бадаевского пивоваренного завода», Этапы 1 и 3 по

адресу: Кутузовский проспект, влд.12, стр.14А, стр.1, стр.2, стр.3, район Дорогомилово, Западный административный округ города Москвы, рассмотрены в Мосгосэкспертизе, положительное заключение государственной экспертизы от 14.10.2020 № 77-1-1-3-051295-2020.

Специальные технические условия на проектирование и строительство объекта (далее по тексту – СТУ): «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой, апартаментами и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с фрагментарной реставрацией и приспособлением объектов культурного наследия на территории Бадаевского пивоваренного завода, расположенного по адресу: г.Москва, Кутузовский проспект, вл.12, стр.14А, стр.1, стр.2, стр.3 (ЗАО, Дорогомилово)» Изменение № 1, согласованные письмом Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 10.09.2020 № МКЭ-30-1625/20-1. Необходимость разработки СТУ:

ограничение применения СП 30.13330.2012, СП 54.13330.2012, СП 118.13330.2012 для зданий выше 55,0 м (общественных) и 75,0 м (жилых);

отступление от требований п.6.12 СП 18.13330.2011 в части расстояния по вертикали (в свету) при пересечении инженерных сетей (водопровод, хозяйственно-бытовая и дождевая канализации, тепловая сеть) друг с другом;

отступление от требований п.6.12 СП 18.13330.2011 в части расстояния по вертикали (в свету) при пересечении инженерных сетей газопровода с инженерными сетями (тепловая сеть);

отступление от требований п.8.2.1 СП 20.13330.2011 в части временных нагрузок в спортивных залах;

отступление от требований п.5.2.10 СП 30.13330.2011 в части давления в системе водопровода;

отступление от требований п.8.2.9 СП 30.13330.2012 в части прокладки внутренних канализационных сетей;

отступление от требований п.8.5.4 СП 30.13330.2012 в части установки внутри зданий отстойников для улавливания быстроагнивающих примесей;

отступление от требований п.8.6.14 СП 30.13330.2012 в части прокладки внутренних канализационных сетей;

отступление от требований п.9.5 СП 42.13330.2011 в части расстояния от наружных стен зданий и сооружений, подпорных стен, мачт и столбов наружного освещения, края тротуара до стволов деревьев и кустарников; расстояния от инженерных сетей (водопровод, дождевая и хозяйственно-бытовая канализации, газопровод, дренаж, тепловые сети, кабели силовые

всех напряжений, кабели связи, вентиляционные шахты, каналы) до стволов деревьев и кустарников;

отступление от требований п.11.19 СП 42.13330.2011 в части размещения машино-мест постоянного хранения легковых автомобилей; определения количества машино-мест временного хранения (гостевых) легковых автомобилей;

отступление от требований п.4.2.2 СП 59.13330.2012, п.11.21 СП 42.13330.2011 в части пешеходной доступности стоянок для временного хранения легковых автомобилей;

отступление от требований п.13.3 СП 42.13330.2011 в части организации отвода поверхностных вод;

отступление от требований п.14.28 СП 42.13330.2011 в части расстояния от инженерных сетей до памятников истории и культуры;

отступление от требований п.12.8.18 СП 45.13330.2012 в части соотнесения несущей способности анкеров и нагрузки испытаний анкеров;

отступление от требований п.4.10 СП 54.13330.2011 в части размещения встроенных и пристроенных трансформаторных подстанций;

отступление от требований п.4.10 СП 54.13330.2011 в части размещения предприятий питания с числом мест более 50, общей площадью более 250,0 м², функционирующих с музыкальным сопровождением; размещения помещений офисного назначения, размещаемого выше третьего этажа;

отступление от требований п.5.8 СП 54.13330.2011, п.4.5 СП 118.13330.2012 в части высоты помещений;

отступление от требований п.7.3.13 СП 54.13330.2011 объема парильных в квартирах здания;

отступление от требований п.8.3 СП 54.13330.2011, п.6.16 СП 118.13330.2012 в части устройства ограждений;

отступление от требований п.9.19 СП 54.13330.2011 в части устройства одинарных тамбуров при входах в жилые здания;

отступление от требований п.9.26 СП 54.13330.2011 в части крепления санитарных приборов и трубопроводов непосредственно к межквартирным стенам и перегородкам, ограждающим жилые комнаты;

отступление от требований п.4.1.7 СП 59.13330.2012 в части ширины пешеходного пути и расстояния между горизонтальными площадками (карманами) для обеспечения возможности разъезда инвалидов на креслах-колясках;

отступление от требований п.4.1.14 СП 59.13330.2012 в части оборудования лестниц подъемными устройствами;

отступление от требований п.4.2.4 СП 59.13330.2012, п.5.1.5 СП 113.13330.2012 в части габаритов машино-мест на стоянках автомобилей для инвалидов, пользующихся креслами-колясками;

отступление от требований п.5.2.1 СП 59.13330.2012, п.5.2.25 СП 59.13330.2012 в части ширины пути движения, используемых МГН;

отступление от требований п.7.9.14 СП 60.13330.2012 в части размещения оборудования вытяжных систем, удаляющих воздух с резким или неприятным запахом в общем помещении с вентиляционным оборудованием для приточных систем;

отступление от требований п.7.10.7 СП 60.13330.2012 в части размещения канализационных трубопроводов в помещениях с вентиляционным оборудованием;

отступление от требований п.1.1 СП 113.13330.2012 в части доступа и размещения грузовых автомобилей на стоянках для легковых автомобилей;

отступление от требований п.4.10 СП 113.13330.2012 в части размещения в зданиях класса Ф1.3 стоянок для временного хранения легковых автомобилей;

отступление от требований п.4.30 СП 118.13330.2012 в части размещения помещений на этажах подземной части здания;

отступление от требований п.5.46 СП 118.13330.2012 в части размещения и размера помещений обслуживания в здании;

отступление от требований п.6.27 СП 118.13330.2012 в части ширины коридоров;

отступление от требований п.6.42 СП 118.13330.2012, п.6.43 СП 118.13330.2012 в части устройства ограждений на крыше;

отступление от требований п.4.5 СП 118.13330.2012 в части высоты помещений общественного назначения;

отступление от требований п.8.2 СП 118.13330.2012 в части устройства выходов из теплового пункта;

отступление от требований п.8.30 СП 118.13330.2012 в части устройства мусоропровода в здании;

отступление от требований п.8.31 СП 118.13330.2012 в части устройства централизованной или комбинированной системы вакуумной пылеуборки;

отступление от требований п.9.8 СП 124.13330.2012 в части расстояния по горизонтали (в свету) от тепловых сетей до фундаментов зданий и сооружений (подпорных стен, наружных лестниц, ограждений и т.п.); расстояния по горизонтали (в свету) от тепловых сетей до бортового камня улиц и дорог, мачт и столбов наружного освещения, стволов деревьев и кустарников; расстояния по горизонтали и вертикали (в свету) от тепловых сетей до газопровода; расстояния по горизонтали и вертикали (в свету) от

тепловых сетей до инженерных сетей (водопровод, дождевая и хозяйственно-бытовая канализации, дренаж, кабели силовые всех напряжений, кабели связи, вентиляционные шахты, каналы), включая колодцы и камеры;

недостаточно требований п.12.35 СП 42.13330.2011 к защитным мероприятиям при размещении инженерных сетей (водопровод, дождевая и хозяйственно-бытовая канализации, дренаж, тепловые сети, кабели силовые всех напряжений, кабели связи, вентиляционные шахты, каналы), включая колодцы и камеры, относительно мачт и столбов наружного освещения, бортового камня улиц и дорог, фундаментов зданий и сооружений (подпорных стен, наружных лестниц, ограждений и т.п.);

недостаточно требований п.12.36 СП 42.13330.2011 к защитным мероприятиям при размещении инженерных сетей (водопровод, дождевая и хозяйственно-бытовая канализации, дренаж, тепловые сети, кабели силовые всех напряжений, кабели связи, вентиляционные шахты, каналы), включая колодцы и камеры, относительно инженерных сетей (водопровод, дождевая и хозяйственно-бытовая канализации, дренаж, тепловые сети, кабели силовые всех напряжений, кабели связи, вентиляционные шахты, каналы);

недостаточно требований к защитным мероприятиям при размещении инженерных сетей (водопровод, дождевая и хозяйственно-бытовая канализации) под фундаментами зданий и сооружений;

недостаточно требований СП 62.13330.2011 к защитным мероприятиям при размещении газопровода относительно фундаментов зданий и сооружений (подпорных стен, наружных лестниц, ограждений и т.п.); защитным мероприятиям при размещении газопровода относительно тепловых сетей; защитным мероприятиям при размещении газопровода относительно инженерных сетей (водопровод, дождевая и хозяйственно-бытовая канализации, кабели силовые всех напряжений, кабели связи); защитным мероприятиям при размещении газопровода относительно бортового камня улиц и дорог, мачт и столбов наружного освещения, стволов деревьев и кустарников; размещению ГРП относительно зданий и сооружений;

недостаточно требований к определению количества машино-мест временного хранения (приобъектных) легковых автомобилей для встроенных помещений общественного назначения и мест их размещения;

недостаточно требований к размещению машино-мест в подземной автостоянке, предназначенные для МГН;

недостаточно требований к транзитным внутренним кабельным линиям;

недостаточно требований к прокладке водосточных трубопроводов в фасадных конструкциях;

недостаточно требований к организации службы парковщиков;
недостаточно требований к определению высоты помещений со сводчатыми перекрытиями;
недостаточно требований к устройству терморазъемов в несущих железобетонных конструкциях;
недостаточно требований к нормативной нагрузке в залах, предназначенных для активного отдыха и общей физической подготовки;
недостаточно требований к устройству рампы в автостоянках;
недостаточно требований к проектированию многофункциональных зданий;
недостаточно требований к устройству открытых лестниц;
отсутствие требований к нагрузке от пожарной техники на подземную часть здания;
отсутствие требований к размещению купели.

Специальные технические условия на проектирование в части обеспечения пожарной безопасности (изменение № 1) объекта (далее по тексту – СТУ ПБ): «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой, апартаментами и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с фрагментарной реставрацией и приспособлением объектов культурного наследия на территории Бадаевского пивоваренного завода, расположенного по адресу: г.Москва, Кутузовский проспект, вл.12, стр.14А, стр.1, стр.2, стр.3 (ЗАО, Дорогомилово). Согласованы письмами УНПР ГУ МЧС России по г.Москве от 26.03.2020 № 1156-4-9, Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 15.04.2020 № МКЭ-30-611/20-1.

Необходимость разработки СТУ обусловлена отсутствием нормативных требований пожарной безопасности, предъявляемых:

к проектированию зданий класса функциональной пожарной опасности Ф 1.3 высотой более 75,0 м (но не более 85,0 м);

к устройству наружного пожаротушения для зданий строительным объемом более 150 000,0 м³;

к выбору типа противопожарной преграды между корпусами объекта, в том числе от надземной части рампы до отдельно стоящего газорегуляторного пункта при сокращении противопожарных расстояний;

к выполнению междуэтажных поясов высотой менее 1,2 м в местах примыкания к перекрытиям;

к проектированию многофункционального здания с наличием двухуровневых апартаментов (класс функциональной пожарной опасности Ф 1.2) и многосветных пространств (с наличием в их составе открытых лестниц);

к превышению площади этажа в пределах пожарного отсека подземной автостоянки (но не более 45 000,0 м²);

к устройству мусоросборных камер, зон разгрузки (загрузки) более чем для двух автомобилей на этаже автостоянки с проездом через помещение хранения автомобилей, трансформаторной подстанции на этаже подземной автостоянки;

к сообщению помещений для хранения автомобилей на этаже с помещениями другого назначения (не относящиеся к автостоянке) или смежного пожарного отсека через проемы с заполнением противопожарными дверями 1-го типа, без устройства тамбур-шлюза;

к проектированию в подземной автостоянке машино-мест для электромобилей, а также зарядных устройств для их зарядки;

к устройству общих лифтов для транспортирования пожарных подразделений для пожарных отсеков подземной автостоянки (подземной части здания) и надземной части здания;

к устройству незадымляемых лестничных клеток типа Н2, размещаемых вне зданий;

к устройству антресолей в помещениях общественного назначения и эвакуационных выходов из помещений, находящихся на них;

к устройству антресолей на этаже пожарного отсека подземной автостоянки и эвакуационных выходов из помещений, находящихся на них;

к устройству общих вестибюлей (в том числе на подземном этаже) для двух жилых секций;

к зданиям, являющимся объектами культурного наследия, в том числе с превышением площади этажа в пределах пожарного отсека (но не более 7 000,0 м²);

к отсутствию аварийных выходов при размещении квартир на высоте более 15,0 м, при площади квартир на этаже не более 580,0 м² и одном эвакуационном выходе с этажа;

к устройству лифтов (в том числе для транспортирования пожарных подразделений), размещаемых вне зданий;

к устройству общих лестничных клеток, предназначенных для эвакуации людей, как из надземных этажей (более 5 этажей), так и из подземных этажей;

к проектированию двухуровневых апартаментов (класс функциональной пожарной опасности Ф 1.2) и двухуровневых квартир с устройством одного эвакуационного выхода только с одного этажа;

к устройству для эвакуации людей из зданий незадымляемых лестничных клеток типа Н2, без незадымляемых лестничных клеток типа Н1 и без естественного освещения в наружных стенах на каждом этаже;

к отсутствию отдельных выходов наружу или на лестничную клетку, имеющую выход наружу из помещений ИТП и насосной станции пожаротушения, расположенных на подземном этаже автостоянки (ниже первого подземного этажа);

к устройству лестничных клеток без выполнения зазоров между маршами и поручнями ограждений лестничных маршей;

к устройству выходов на кровлю с незадымляемой лестничной клетки типа Н2 через противопожарные люки 2-го типа размером не менее 0,6х0,8 м по закрепленным стальным стремянкам;

к размещению блоков индивидуальных хозяйственных кладовых (внеквартирные) на подземном этаже;

к проектированию автоматической системы пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации и внутреннего противопожарного водопровода для защиты помещений высотой более 20,0 м (но не более 29,0 м).

Письмо от 28.10.2020 № 7734, о смене наименования Акционерного общества «Бадаевский пивоваренный завод» (АО «БПЗ») на Акционерное общество «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАДАЕВСКИЙ» (АО «СЗ «БАДАЕВСКИЙ») с приложениями:

протокол об итогах голосования на общем собрании от 30.09.2020;
лист записи ЕГРЮЛ от 12.10.2020.

2. 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: многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой, апартаментами и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с фрагментарной реставрацией и приспособлением объектов культурного наследия на территории Бадаевского пивоваренного завода», Этапы 1, 3 (Корректировка).

Строительный адрес: Кутузовский проспект, вл.12/2, 12/6, к/н 77:07:0007001:7906, 77:07:0007001:7911 (Этап 1) Кутузовский проспект, вл.12/1, 12/4, к/н 77:07:0007001:7908,77:07:0007001:7910 (Этап 3), район Дорогомилово, Западный административный округ города Москвы.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение: многоэтажный многоквартирный дом, подземная стоянка, офисное здание (помещения), магазин, ресторан, кафе, спортивный центр, автомойка.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Основные технико-экономические показатели 1 и 3 этапа строительства.

Западный жилой корпус с подземной автостоянкой, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенными предприятиями общественного питания 10 секции (Строение 2), предприятиями общественного питания и предприятиями торговли, ориентированными на набережную, подземным паркингом и Восточный жилой корпус с подземной автостоянкой, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, предприятиями общественного питания и предприятиями торговли, ориентированными на набережную, подземным паркингом

Технические показатели:

Площадь участков по ГПЗУ

РФ-77-4-53-3-18-2020-0280,

РФ-77-4-53-3-18-2020-0357,

РФ-77-4-53-3-18-2020-0283,

РФ-77-4-53-3-18-2020-0294

4,9492 га

Площадь застройки

26 211,05 м²

Количество этажей

5-18+3

подземных

Строительный объем,

1 133 596,65 м³

в том числе:

надземная часть

657 822,31 м³

подземная часть

475 774,34 м³

Общая площадь,

251 521,82 м²

в том числе:

надземная часть

152 533,65 м²

подземная часть

98 988,17 м²

Суммарная поэтажная площадь комплекса (по внешнему контуру ограждения балконов)

154 856,50 м²

Суммарная поэтажная площадь ФОК (в том числе танцевальные залы, а также предприятия питания при танцевальных залах 9

этажа жилого комплекса)	25 300,18 м ²
Надземная площадь помещений ФОК,	19 736,49 м ²
в том числе:	
танцевальные залы	16 735,07 м ²
предприятия питания при танцевальных залах	3 001,42 м ²
Количество помещений ФОК (в том числе танцевальные залы, а также предприятия питания при танцевальных залах 9 этажа жилого комплекса)	309
Общая площадь квартир	92 156,41 м ²
Площадь квартир	82 527,85 м ²
Количество квартир,	871
в том числе:	
однокомнатных	200
двухкомнатных	339
трехкомнатных	194
четырёхкомнатных	103
пятикомнатных	28
семикомнатных	7
Нежилая площадь подземной части (сумма площадей продаваемых нежилых помещений),	14 989,36 м ²
в том числе:	
подземная площадь помещений ФОК (предприятия питания при танцевальных залах)	922,03 м ²
подземная площадь предприятий торговли и общественного питания, ориентированные на набережную	12 012,48 м ²
Количество предприятий торговли и общественного питания, ориентированных на набережную	31
блоки индивидуальных кладовых (включая проходы между ячейками),	2 054,85 м ²
в том числе:	
площадь индивидуальных кладовых	1 251,85 м ²
Количество индивидуальных кладовых	372
Общественная застройка 1 и 3 этапов (площадь помещений торговли 1 этажа жилых корпусов и площадь встроенно-пристроенных помещений предприятий общественного питания 10 секции западного жилого корпуса (Строение 2)),	3 018,35 м ²
в том числе:	

площадь помещений торговли 1 этажа жилых корпусов	162,04 м ²
площадь встроенно-пристроенных помещений предприятий общественного питания 10 секции западного жилого корпуса (Строение 2)	2 856,31 м ²
Количество объектов общественной застройки 1 и 3 этапов (в том числе предприятий торговли 1 этажа жилых корпусов, предприятий общественного питания 10 секции западного жилого корпуса (Строение 2))	8
Площадь помещений управляющей компании, включая блоки индивидуальных кладовых под аренду (включая проходы между ячейками), в том числе:	1 987,56 м ²
площадь помещений управляющей компании	52,37 м ²
Количество помещений управляющей компании	1
блоки индивидуальных кладовых под аренду (включая проходы между ячейками), в том числе:	1 935,19 м ²
площадь индивидуальных кладовых под аренду	1 185,13 м ²
Количество индивидуальных кладовых под аренду	348
Количество машино-мест 1 и 3 этапа строительства,	1 367
в том числе:	
машино-места для 1 и 3 этапов	1 214
машино-места для 2 и 4 этапов	153

Основные технико-экономические показатели 1 этапа строительства.

Западный жилой корпус с подземной автостоянкой, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенными предприятиями общественного питания 10 секции (Строение 2), предприятиями общественного питания и предприятиями торговли, ориентированными на набережную, подземным паркингом.

Технические показатели:

Площадь участков по ГПЗУ:

РФ-77-4-53-3-18-2020-0280

РФ-77-4-53-3-18-2020-0357

2,42 га

Площадь застройки

12 237,11 м²

Количество этажей

5-18

Строительный объем,	+3 подземных
в том числе:	489 517,54 м ³
надземная часть	307 482,86 м ³
подземная часть	182 034,68 м ³
Общая площадь,	101 282,64 м ²
в том числе:	
надземная часть	67 415,86 м ²
подземная часть	33 866,78 м ²
Суммарная поэтажная площадь комплекса (по внешнему контуру ограждения балконов)	68 442,50 м ²
Суммарная поэтажная площадь ФОК (в том числе танцевальные залы, а также предприятия питания при танцевальных залах 9 этажа жилого комплекса)	10 391,31 м ²
Надземная площадь помещений ФОК,	7 928,00 м ²
в том числе:	
танцевальные залы	6 718,24 м ²
предприятие питания при танцевальных залах	1 209,76 м ²
Количество помещений ФОК (в том числе танцевальные залы, а также предприятия питания при танцевальных залах 9 этажа жилого комплекса)	157
Общая площадь квартир	40 111,92 м ²
Площадь квартир	35 852,20 м ²
Количество квартир,	326
в том числе:	
однокомнатных	24
двухкомнатных	138
трехкомнатных	82
четырёхкомнатных	61
пятикомнатных	18
семикомнатных	3
Нежилая площадь подземной части (сумма площадей продаваемых нежилых помещений),	6 634,30 м ²
в том числе:	
подземная площадь помещений ФОК (предприятия питания при танцевальных залах)	456,00 м ²
подземная площадь предприятий торговли и общественного питания, ориентированные на набережную	5 114,93 м ²

Количество предприятий торговли и общественного питания, ориентированных на набережную	16
блоки индивидуальных кладовых (включая проходы между ячейками),	1 063,37 м ²
в том числе:	
площадь индивидуальных кладовых	632,97 м ²
Количество индивидуальных кладовых	186
Общественная застройка 1 этапа (площадь помещений торговли 1 этажа жилых корпусов и площадь встроенно-пристроенных помещений предприятий общественного питания 10 секции западного жилого корпуса (Строение 2)),	2 956,09 м ²
в том числе:	
площадь помещений торговли 1 этажа жилых корпусов	99,78 м ²
площадь встроенно-пристроенных помещений предприятий общественного питания 10 секции западного жилого корпуса (Строение 2)	2 856,31 м ²
Количество объектов общественной застройки 1 и 3 этапов (в том числе предприятий торговли 1 этажа жилых корпусов, предприятий общественного питания 10 секции западного жилого корпуса (Строение 2))	5
Площадь помещений управляющей компании, включая блоки индивидуальных кладовых под аренду (включая проходы между ячейками),	408,76 м ²
в том числе:	
площадь помещений управляющей компании	52,37 м ²
количество помещений управляющей компании	1
блоки индивидуальных кладовых под аренду (включая проходы между ячейками),	356,39 м ²
в том числе:	
площадь индивидуальных кладовых под аренду	229,06 м ²
Количество индивидуальных кладовых под аренду	75
Количество машино-мест 1 этапа,	238
в том числе:	
машино-места для 1 этапа	189
машино-места для 2 этапа	49

Западный жилой корпус с подземной автостоянкой, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, предприятиями общественного питания и предприятиями торговли, ориентированными на набережную, подземным паркингом (входит в 1 этап).

Технические показатели:

Количество этажей	18+3 подземных
Строительный объем,	460 816,87 м ³
в том числе:	
надземная часть	284 376,92 м ³
подземная часть	176 439,95 м ³
Общая площадь,	97 302,03 м ²
в том числе:	
надземная часть	64 726,51 м ²
подземная часть	32 575,52 м ²
Суммарная поэтажная площадь комплекса (по внешнему контуру ограждения балконов)	64 564,04 м ²
Суммарная поэтажная площадь ФОК (в том числе танцевальные залы, а также предприятия питания при танцевальных залах 9 этажа жилого комплекса)	10 391,31 м ²
Надземная площадь помещений ФОК,	7 928,00 м ²
в том числе:	
танцевальные залы	6 718,24 м ²
предприятия питания при танцевальных залах	1 209,76 м ²
Количество помещений ФОК (в том числе танцевальные залы, а также предприятия питания при танцевальных залах 9 этажа жилого комплекса)	157
Общая площадь квартир	40 111,92 м ²
Площадь квартир	35 852,20 м ²
Количество квартир,	326
в том числе:	
однокомнатных	24
двухкомнатных	138
трехкомнатных	82
четырёхкомнатных	61
пятикомнатных	18
семикомнатных	3
Нежилая площадь подземной части (сумма площадей продаваемых нежилых помещений),	6 634,30 м ²

в том числе:	
подземная площадь помещений ФОК (предприятие питания при танцевальных залах)	456,00 м ²
подземная площадь предприятий торговли и общественного питания, ориентированные на набережную	5 114,93 м ²
Количество предприятий торговли и общественного питания, ориентированных на набережную	16
блоки индивидуальных кладовых (включая проходы между ячейками),	1 063,37 м ²
в том числе:	
площадь индивидуальных кладовых	632,97 м ²
Количество индивидуальных кладовых	186
Общественная застройка 1 этапа (площадь помещений торговли 1 этажа жилых корпусов)	99,78 м ²
Количество объектов общественной застройки 1 этапа (в том числе предприятий торговли 1 этажа жилых корпусов)	3
Площадь помещений управляющей компании, включая блоки индивидуальных кладовых под аренду (включая проходы между ячейками),	408,76 м ²
в том числе:	
площадь помещений управляющей компании	52,37 м ²
количество помещений управляющей компании	1
блоки индивидуальных кладовых под аренду (включая проходы между ячейками),	356,39 м ²
в том числе:	
площадь индивидуальных кладовых под аренду	229,06 м ²
Количество индивидуальных кладовых под аренду	75
Количество машино-мест 1 этапа,	238
в том числе:	
машино-места для 1 этапа	189
машино-места для 2 этапа	49

Основные технико-экономические показатели 1 этапа строительства.
Встроенно-пристроенные предприятия общественного питания 10 секции
западного жилого корпуса (Строение 2, входит в 1 этап).

Технические показатели:

Количество этажей	5+1 подземный
Строительный объем,	28 700,67 м ³
в том числе:	
надземная часть	23 105,94 м ³
подземная часть	5 594,73 м ³
Общая площадь,	3 980,61 м ²
в том числе:	
надземная часть	2 689,35 м ²
подземная часть	1 291,26 м ²
Суммарная поэтажная площадь	
комплекса (по внешнему контуру	
ограждения балконов)	3 878,46 м ²
Общественная застройка 1 этапа (площадь	
встроенно-пристроенных помещений	
предприятий общественного питания 10 секции	
западного жилого корпуса (Строение 2)),	2 856,31 м ²
Количество объектов общественной застройки 1	
этапа (в том числе предприятия общественного	
питания 10 секции западного жилого корпуса	
(Строение 2))	2

Основные технико-экономические показатели 3 этапа строительства.

Восточный жилой корпус с подземной автостоянкой, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, предприятиями общественного питания и предприятиями торговли, ориентированными на набережную, подземным паркингом.

Технические показатели:

Площадь участков по ГПЗУ	
РФ-77-4-53-3-18-2020-0283,	
РФ-77-4-53-3-18-2020-0294	2,5292 га
Площадь застройки	13 973,94 м ²
Количество этажей	18+3 подземных
Строительный объем,	644 079,11 м ³
в том числе:	
надземная часть	350 339,45 м ³
подземная часть	293 739,66 м ³
Общая площадь,	150 239,18 м ²
надземная часть	85 117,79 м ²
подземная часть	65 121,39 м ²
Суммарная поэтажная площадь комплекса по	
внешнему контуру ограждения балконов)	86 414,0 м ²

Суммарная поэтажная площадь ФОК (в том числе танцевальные залы, а также предприятия питания при танцевальных залах 9 этажа жилого комплекса)	14 908,87 м ²
Надземная площадь помещений ФОК, том числе:	11 808,49 м ²
танцевальные залы	10 016,83 м ²
предприятие питания при танцевальных залах	1 791,66 м ²
Количество помещений ФОК (в том числе танцевальные залы, а также предприятия питания при танцевальных залах 9 этажа жилого комплекса)	152
Общая площадь квартир	52 044,49 м ²
Площадь квартир	46 675,65 м ²
Количество квартир,	545
в том числе:	
однокомнатных	176
двухкомнатных	201
трехкомнатных	112
четырёхкомнатных	42
пятикомнатных	10
семикомнатных	4
Нежилая площадь подземной части (сумма площадей продаваемых нежилых помещений),	8 355,06 м ²
в том числе:	
подземная площадь помещений ФОК (предприятие питания при танцевальных залах)	466,03 м ²
подземная площадь предприятий торговли и общественного питания, ориентированные на набережную	6 897,55 м ²
Количество предприятий торговли и общественного питания, ориентированных на набережную	15
блоки индивидуальных кладовых (включая проходы между ячейками),	991,48 м ²
в том числе:	
площадь индивидуальных кладовых	618,88 м ²
Количество индивидуальных кладовых	186
Общественная застройка 3 этапа (площадь помещений торговли 1 этажа жилых корпусов)	62,26 м ²

Количество объектов общественной застройки 3 этапа (в том числе предприятий торговли 1 этажа жилых корпусов)	3
Площадь помещений управляющей компании, включая блоки индивидуальных кладовых под аренду (включая проходы между ячейками), в том числе:	1 578,80 м ²
блоки индивидуальных кладовых под аренду (включая проходы между ячейками), в том числе:	1 578,80 м ²
площадь индивидуальных кладовых под аренду	956,07 м ²
Количество индивидуальных кладовых под аренду	273
Количество машино-мест 3 этапа, в том числе:	1 129
машино-места для 3 этапа	1 025
машино-места для 4 этапа	104

Технико-экономические показатели представлены взамен указанных в положительном заключении Мосгосэкспертизы от 14.10.2020 № 77-1-1-3-051295-2020.

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

Характерные особенности: многофункциональный жилой комплекс, состоящий из двух 18-этажных, 10-, 13-секционных жилых корпусов (западного и восточного), поднятыми над уровнем земли на композитных сталежелезобетонных колоннах; с трехуровневой подземной автостоянкой, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, с предприятиями торговли и предприятиями общественного питания, ориентированными на набережную, с фрагментарной реставрацией и приспособлением объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) (региональный объект культурного наследия (ансамбль) «Трехгорный пивоваренный завод конец XIX-начало XX вв, архитекторы А.Е.Вебер, Р.И.Клейн, А.П.Евланов») на территории Бадаевского пивоваренного завода (строение 1 – 3-этажного с двумя подземными этажами, строения 2 – 2-5 этажного, строение 3 – 3-9-этажного). Верхняя отметка по кровле «вилл» – 74,990.

Уровень ответственности: нормальный.

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

Финансирование работ по строительству объекта капитального строительства предполагается осуществлять без привлечения средств, указанных в ч.2 ст.8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Средства инвестора 100%.

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

Климатический район/подрайон	II-B.
Ветровой район	I.
Снеговой район	III.
Интенсивность сейсмических воздействий	5 баллов.

Остальные условия территории изложены в положительном заключении Мосгосэкспертизы от 14.10.2020 № 77-1-1-3-051295-2020.

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

Не требуется.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Проектное бюро АПЕКС» (ООО «Проектное бюро АПЕКС») (генеральная проектная организация).

ОГРН: 1147746393453; ИНН: 7725825428; КПП: 772501001.

Место нахождения: 115114, г.Москва, Дербеневская наб., д.7, стр.9.

Выписка из реестра членов СРО Ассоциация «Профессиональное сообщество проектировщиков» (АССОЦИАЦИЯ СРО ПСП) от 14.10.2020 № 1014-2-02, регистрационный номер и дата регистрации в реестре: № 54 от 12.05.2014.

Генеральный директор: Ю.М.Матвеев.

Главный инженер проекта: Д.В.Дутов.

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

Не применяется.

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

Задание на корректировку проектной документации объекта: «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой, апартаментами и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с фрагментарной реставрацией и приспособлением объектов культурного наследия на территории Бадаевского пивоваренного завода, расположенного по адресу: г. Москва, пр-кт Кутузовский, вл.12/2, вл.12/6, район Дорогомилово, Западный административный округ, к/н 77:07:0007001:7906, 77:07:0007001:7911 (Этап 1), г.Москва, пр-кт Кутузовский, вл.12/3, район Дорогомилово, Западный административный округ, к/н 77:07:0007001:7907 (Этап 2), г.Москва, пр-кт Кутузовский, вл.12/1, вл.12/4, район Дорогомилово, Западный административный округ, к/н 77:07:0007001:7908, 77:07:0007001:7910 (Этап 3), г.Москва, пр-кт Кутузовский, вл.12/5, район Дорогомилово, Западный административный округ, к/н77:07:0007001:7909 (Этап 4)». Утверждено ООО «КАПИТАЛ ГРУП» в 2020 году.

Строительство объектов ведется следующими этапами:

1 этап строительства. Новое строительство. Западный жилой корпус с подземной автостоянкой, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенными предприятиями общественного питания 10 секции, предприятиями общественного питания и предприятиями торговли, ориентированными на набережную.

2 этап строительства. Реставрация с приспособлением. Реставрация и приспособление объекта культурного наследия, расположенного по адресу: г.Москва, Кутузовский проспект д.12 стр.3.

3 этап строительства. Новое строительство. Восточный жилой корпус с подземной автостоянкой, встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, предприятиями общественного питания и предприятиями торговли, ориентированными на набережную.

4 этап строительства. Реставрация с приспособлением. Реставрация и приспособление объекта культурного наследия, расположенного по адресу: г.Москва, Кутузовский проспект д.12 стр.1.

Ввод в эксплуатацию 1 этапа строительства производится первым, все остальные этапы строительства вводятся в эксплуатацию согласно графику производства работ, указанному в «Проекте организации строительства» (положительное заключение Мосгосэкспертизы от 14.10.2020 № 77-1-1-3-051295-2020).

Согласно заданию на проектирование:

чистовая отделка квартир и апартаментов, отделка нежилых помещений общественного назначения выполняется силами собственника/арендатора

после ввода объекта в эксплуатацию;

площади блоков индивидуальных кладовых предназначенных для сдачи в аренду, площади помещений, предназначенных для размещения управляющей компании, входят в площадь общего имущества многофункционального жилого комплекса.

Проектная документация откорректирована и представлена повторно в части замены технико-экономических показателей без изменения объемно-планировочных, конструктивных и инженерно-технических решений объекта.

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

Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-18-2020-0280, выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы 29.05.2020.

Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-18-2020-0357, выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы 29.05.2020.

Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-18-2020-0283, выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы 29.05.2020.

Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-18-2020-0294, выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы 29.05.2020.

Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-18-2020-0271, выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы 29.05.2020.

Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-18-2020-0293, выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы 29.05.2020.

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

Все технические условия – без изменений, в соответствии с положительным заключением Мосгосэкспертизы от 14.10.2020 № 77-1-1-3-051295-2020.

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

Сведения о инженерно-геодезических, инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий, результатам обследования состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций изложены в положительном заключении Мосгосэкспертизы от 14.10.2020 № 77-1-1-3-051295-2020.

4.1. Описание технической части проектной документации

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

№ тома	Обозначение	Наименование раздела	Организация разработчик
Раздел 1. Пояснительная записка.			
1.1	1042-ПЗ1-К1	Часть 1. Состав проектной документации.	ООО «Проектное бюро АПЕКС»
1.2	1042-ПЗ2-К1	Часть 2. Пояснительная записка.	

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

Оперативные изменения не вносились.

5. Выводы по результатам рассмотрения

5.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

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

Оценка проектной документации проводилась на соответствие результатам инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических изысканий и результатам обследования состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций.

5.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов

Техническая часть проектной документации соответствует

результатам инженерно-геодезических, инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий, результатам обследования состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций, требованиям технических регламентов, в том числе экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, заданию на проектирование и требованиям к содержанию разделов.

6. Общие выводы

Корректировка проектной документации объекта «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой, апартаментами и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с фрагментарной реставрацией и приспособлением объектов культурного наследия на территории Бадаевского пивоваренного завода», Этапы 1, 3 (Корректировка)» по адресу: Кутузовский проспект, вл.12/2, 12/6, к/н 77:07:0007001:7906, 77:07:0007001:7911 (Этап 1) Кутузовский проспект, вл.12/1, 12/4, к/н 77:07:0007001:7908, 77:07:0007001:7910 (Этап 3), район Дорогомилово, Западный административный округ города Москвы соответствует результатам инженерных изысканий, требованиям технических регламентов, заданию на проектирование и требованиям к содержанию разделов.

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

Начальник Управления
комплексной экспертизы
«27. Объемно-планировочные решения»
Аттестат № МС-Э-24-27-11343
Срок действия: 30.10.2018 – 30.10.2023

Никольская
Мария
Александровна

Государственный эксперт-архитектор
«27. Объемно-планировочные решения»
Аттестат № МС-Э-25-27-12231
Срок действия: 24.07.2019 – 24.07.2024

Беляев
Григорий
Владимирович