



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**«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.610903; № RA.RU.611626

№	7	7	-	2	-	1	-	2	-	0	1	8	0	3	3	-	2	0	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Зарегистрировано в едином государственном реестре заключений экспертизы (ЕГРЗ)

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Заместитель генерального  
директора ООО «Мосэксперт»



С.Л. Артемов

«16» июля 2019 года

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Объект экспертизы:**

Проектная документация

**Наименование объекта экспертизы:**

Реконструкция под гостиничный комплекс  
с апартаментами с устройством подземной автостоянки

*Строительный адрес:* город Москва, внутригородское муниципальное  
образование Хамовники, ул. Зубовская, вл. 7, ул. Россолимо, вл. 4,  
Центральный административный округ.

Дело № 2284-МЭ/18

## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 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 Бутырский Вал, дом 5.

Адрес электронной почты: dogovor@mosexpert.info.

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

*Застройщик:* Акционерное общество «ЗУБОВСКАЯ, Д. 7» (АО «ЗУБОВСКАЯ, Д. 7»).

ИНН 7704670685

КПП 770401001

ОГРН 1077763573062

Адрес: 119021, город Москва, улица Тимура Фрунзе, дом 11, строение 68, помещение I, комната 2.

*Технический заказчик:* Общество с ограниченной ответственностью «ОРГМЕТСТРОЙ» (ООО «ОРГМЕТСТРОЙ»).

ИНН 7726393851

КПП 772601001

ОГРН 5167746486144

Адрес: 119435, город Москва, Саввинский Большой переулок, дом 2-4-6, строение 4, этаж 1, помещение I, комната 1-7.

Представлен договор на выполнение функций Технического заказчика между АО «ЗУБОВСКАЯ, Д. 7» и ООО «ПроектТехСтрой» от 22 декабря 2016 года № 22-12/2016-ЦХЛС.

Представлен договор на выполнение функций Технического заказчика между ООО «ПроектТехСтрой» и ООО «ОРГМЕТСТРОЙ» от 18 июля 2017 года № 18/07-ТЗ.

#### 1.3. Основания для проведения экспертизы

Заявление о проведении негосударственной экспертизы ООО «ОРГМЕТСТРОЙ» от 25 июля 2018 года № 58.

Договор на проведение негосударственной экспертизы между ООО «Мосэксперт» и ООО «ОРГМЕТСТРОЙ» от 25 июля 2018 года № 2284-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.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации.

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

Представлено решение единственного акционера ОАО «Центр по химии лекарственных средств» об изменении названия на АО «ЗУБОВСКАЯ, Д. 7» от 18 июня 2017 года.

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

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

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

*Наименование объекта:* Реконструкция под гостиничный комплекс с апартаментами с устройством подземной автостоянки.

*Строительный адрес:* город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, улица Зубовская, владение 7, улица Россолимо, владение 4 (Центральный административный округ).

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

*Тип объекта:* нелинейный.

*Вид объекта:* здания непроизводственного назначения.

*Функциональное назначение:* гостиничный комплекс, подземная стоянка, предприятия розничной торговли, предприятия общественного питания, объекты физкультурно-досугового назначения.

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

Площадь участка (по ГПЗУ), га	0,7182
Площадь застройки, кв.м	4220,0

Количество этажей	1-5-6 + 2 подземных
Строительный объем, куб.м	124241,0
Строительный объем подземной части, куб.м	33806,0
Строительный объем наземной части, куб.м	90435,0
Общая площадь здания, кв.м	25920,0
Общая площадь подземной части, кв.м	7610,0
Общая площадь наземной части, кв.м	18310,0
Общая площадь встроенных помещений общественного назначения, кв.м	24054,12
Площадь апартаментов	
(с учетом пониж. коэфф. террасы 0,3 (5 этаж), кв.м	9719,98
Площадь номеров гостиницы, кв.м	3875,51
Количество номеров, шт.	91
Количество апартаментов, шт.	120
Вместимость подземной автостоянки, машино-мест	110

**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)**

Средства инвестора.

**2.4. Сведения о природных и иных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство (реконструкцию, капитальный ремонт)**

- Ветровой район – I;
- Категория сложности инженерно-геологических условий – II.
- Интенсивность сейсмических воздействий – 5 и менее баллов;
- Климатический район – ПВ;
- Снеговой район – III.

**2.5. Иные представленные по усмотрению заявителя сведения, необходимые для идентификации объекта капитального строительства**

Не представлялись.

**2.6. Сведения о сметной стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта) объекта капитального строительства**

Не требуется.

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

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

ИНН 7707050062  
КПП 504701001  
ОГРН 1027700363998

Адрес: 141407, Московская область, город Химки, улица Бабакина, дом 5-А, помещение 4/5.

Выписка из реестра членов Ассоциация СРО «Гильдия архитекторов и проектировщиков» от 20 мая 2019 года № П-2.76/19-06.

*Главный архитектор проекта:* Дарбинян А.С.

*Главный инженер проекта:* Неретин Е.Ю.

Закрытое акционерное общество «Фабрика современной архитектуры» (ЗАО «ФСА»).

ИНН 7704634052  
КПП 770401001  
ОГРН 1077746277223

Адрес: 119121, город Москва, переулок Тружеников 1-й, дом 14, строение 8.

Выписка из реестра членов Ассоциация СРО «ЦЕНТРРЕГИОНПРОЕКТ» от 27 мая 2019 года № 2574.

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

Не требуется.

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

- Задание на разработку проектной документации объекта «Реконструкция под гостиничный комплекс с апартаментами с устройством подземной автостоянки» по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, Зубовская улица, владение 7, улица Россолимо, владение 4, утвержденное ООО «ПроектТехСтрой» (без даты), согласованное Департаментом труда и социальной защиты населения города Москвы 26 мая 2017 года.

- Задание на корректировку проектной документации объекта «Реконструкция под гостиничный комплекс с апартаментами с устройством подземной автостоянки» по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, Зубовская улица, владение 7, улица Россолимо, владение 4, утвержденное ООО «ПроектТехСтрой» в 2018 году.

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

- Градостроительный план земельного участка № RU77-210000-014496, утвержденный приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы 16 февраля 2015 года № 642.

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

- Договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения с АО «Мосводоканал» № 4612 ДП-В, б/даты;

- Технические условия ГУП «Мосводосток» от 10 апреля 2017 года № 1035/14 (К);

- Технические условия ПАО «МОЭСК» № И-15-00-934348/102, б/даты;

- Технические условия ПАО «МОЭСК» на вынос электрических сетей от 07 мая 2016 года № И-14-00960890/115/МС;

- Технические условия ООО «Комитен» от 24 апреля 2017 года № 170424/00;

- Технические условия ФГКУ УВО ВНГ России по городу Москве от 17 мая 2017 года № 20105/8-2471;

- Технические условия Департамента ГОЧС и ПБ от 29 мая 2017 года № 3112;

- Условия подключения ПАО «МОЭК» от 30 мая 2017 года № Т-УП1-01-160961/1.

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

Результаты инженерных изысканий (инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий), выполненных для объекта «Реконструкция под гостиничный комплекс с апартаментами с устройством подземной автостоянки» по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, Зубовская улица, владение 7, улица Россолимо, владение 4 рассмотрены ООО «Центр Инженерных Экспертиз» – положительное заключение негосударственной экспертизы от 09 июня 2017 года № 61-2-1-1-0016-17.

Проектная документация объекта капитального строительства «Реконструкция под гостиничный комплекс с апартаментами с устройством подземной автостоянки» по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, Зубовская улица, владение 7, улица Россолимо, владение 4 рассмотрены негосударственной экспертизой ООО

«Контекст» – положительное заключение от 28 июня 2017 года № 77-2-1-2-0018-17.

Проектная документация представлена повторно в связи с корректировкой раздела 3 «Архитектурные решения».

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.

Представлены:

- специальные технические условия на проектирование, строительство и реконструкцию, в части обеспечения противопожарной защиты объекта «Реконструкция под гостиничный комплекс с апартаментами с устройством подземной автостоянки» по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, Зубовская улица, владение 7, улица Россолимо, владение 4 - согласованы УНПР ГУ МЧС России по городу Москве - письмо от 09 июня 2017 года № 4285-4-8 и Комитетом города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов – письмо от 06 июля 2017 года № МКЭ-30-342/7-1;

- разрешение № 77-210000-014951-2017 от 21 июля 2017 года на строительство объекта капитального строительства «Многофункциональный комплекс», расположенного по адресу: город Москва, ЦАО, район Хамовники, улица Зубовская, владение 7, улица Россолимо, владение 4, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

### **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 (инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий), выполненных для объекта «Реконструкция под гостиничный комплекс с апартаментами с устройством подземной автостоянки» по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, Зубовская улица, владение 7, улица Россолимо, владение 4 рассмотрены ООО «Центр Инженерных Экспертиз» – положительное заключение негосударственной экспертизы от 09 июня 2017 года № 61-2-1-1-0016-17.

## 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
1	40Ф14-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка.	ООО «Фин-проект»
3	17ФСА14-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	ЗАО «ФСА»

### 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 внесенными изменениями в смежные разделы.

#### 4.2.2.2. Архитектурные решения

В результате реконструкции создается комплекс (гостиница бутик-отель по улице Зубовская, владение 7 и комплекс апартаментов с подземной парковкой по улице Россолимо, дом 4) переменной этажности 1-5-6 этажей, без чердака, с 2-х этажной подземной частью.

Максимальная отметка верха строительных конструкций – 25,5 м от отметки 0,00.

За отметку 0,00 принята отметка чистого пола 1-го этажа, существующего здания по улице Зубовская, владение 7, соответствующая абсолютной отметке 136,43.

Высота минус 2-го этажа переменная – от 3,3 до 3,93 м; высота минус 1-го этажа переменная – от 4,07 до 4,8 м; высота 1-го этажа – 4,5 м; высота 2-го этажа – 4,3 м, высота 3, 4, 5 этажей – 4,0 м; высота 6-го этажа – 4,1 м до низа перекрытия.

Корректировкой проектной документации предусмотрено:

- изменение внутренней планировки апартаментов 2-6 этажей без изменения их количества с сохранением вертикальных инженерных коммуникаций и фасадной части здания;

- уточнение технико-экономических показателей объекта в части показателей апартаментов без изменения общей площади здания.

- предусматривается техническая возможность устройства эксплуатируемых террас на кровле с выходами из апартаментов.

Устройство выходов на кровлю предусмотрено через противопожарные люки с пределом огнестойкости не менее EI 60 с покрытием НГ на расстоянии 2 м. Покрытие террас класса НГ (плиточное покрытие или аналог), тротуары путей эвакуации шириной 1,0 м – бетонная плитка. Ограждения террас предполагаются из закаленного стекла (типа «Триплекс» с



характеристиками идентичными армированному стеклу) на металлическом каркасе высотой 1,5 м, выдерживающие нагрузку в соответствии с ГОСТ Р 53254-2009. Ограждения террас выполняются в соответствии с СП 1.13130.2009 п. 5.4.20. Выход на кровлю из эвакуационных лестниц предусмотрен также через противопожарные люки (EI 60) размером 1x1 м на верхний слой покрытия из материалов НГ на расстоянии не менее 2 м от люка. Данное проектное решение соответствует требованиям п. 3.8 и п. 3.13 СТУ.

В соответствии с заданием на корректировку проектной документации объекта «Реконструкция под гостиничный комплекс с апартаментами с устройством подземной автостоянки» по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, Зубовская улица, владение 7, улица Россолимо, владение 4, утвержденного ООО «ПроектТехСтрой» в 2018 году, в апартаментах отделка выполняется по отдельным индивидуальным дизайн-проектам после ввода объекта в эксплуатацию.

Остальные решения – без изменений, в соответствии с ранее рассмотренной проектной документацией, положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Контекст» от 28 июня 2017 года № 77-2-1-2-0018-17.

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

*В разделе «Пояснительная записка»:*

Раздел дополнен копиями документов в соответствии с требованием п. 10б) постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87.

### **V. Выводы по результатам рассмотрения**

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

##### **5.2.1. 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.

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

*Корректировка раздела «Пояснительная записка»* соответствует составу и требованиям к содержанию раздела.

*Корректировка раздела «Архитектурные решения»:*

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

### 6. Общие выводы

Корректировка проектной документации объекта капитального строительства «Реконструкция под гостиничный комплекс с апартаментами с устройством подземной автостоянки» по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Хамовники, улица Зубовская, владение 7, улица Россолимо, владение 4 (Центральный административный округ), соответствует требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий и требованиям к содержанию разделов.

Данное заключение рассматривать совместно с положительным заключением негосударственной экспертизой ООО «Контекст» от 28 июня 2017 года № 77-2-1-2-0018-17.

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

Ведущий эксперт  
аттестат № МС-Э-23-2-8702

2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения,  
(раздел «Пояснительная записка», «Архитектурные решения»)

 Е.А. Натарева

Эксперт  
аттестат № МС-Э-18-2-8533

2.5. пожарная безопасность  
(раздел «Архитектурные решения»)

 А.И. Лямин