

ООО «БиХоум», ИНН 7724799327, КПП 772401001
Юр.адрес: 115304, г. Москва, ул. Ереванская 13-1-78
Факт.адрес: 115573 г. Москва, ул. Шипиловская, д. 44А, оф.
220. Тел.: +7 (495) 972-51-67

www.bihoum.ru
5465167@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОМИССИИ ЭКСПЕРТОВ № [REDACTED]

По результатам проведенной строительно-технической экспертизы на объектах,
расположенных по адресу: [REDACTED]
[REDACTED]

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ [REDACTED]

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ [REDACTED]

Заказчик: [REDACTED]

Исполнитель: ООО «БиХоум»

Утверждено Ген. Директор _____.

Сарычев А.В.

г. Москва

[REDACTED]

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	3
1.1. Сведения о квалификации экспертов, которым поручено проведение настоящего исследования	3
1.2. Сведения о заказчике, основание для проведения экспертизы, сведения об объектах	4
1.3. Вопросы, поставленные перед экспертами	6
1.4. Сведения о приборах использованных при выполнении исследования.....	6
1.5. Термины и определения	6
1.6. Предоставленная документация	8
2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	9
2.1. Информация об объектах исследования	9
2.2. Выезд и натурный осмотр объектов.....	12
2.3. Исследование по вопросам	19
3. ВЫВОДЫ И ОТВЕТЫ НА ПОСТАВЛЕННЫЕ ВОПРОСЫ.....	31
Приложение 1. Список использованной литературы	33
Приложение 2. Разрешительная документация. Допуски организации	34
Приложение 3. Квалификация экспертов	40

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ ЭКСПЕРТОВ, КОТОРЫМ ПОРУЧЕНО ПРОВЕДЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ИССЛЕДОВАНИЯ

Сарычев Александр Викторович, судебный строительно-технический эксперт. Обучение проходил в Московском Институте Коммунального Хозяйства и Строительства (диплом ВСБ № 0016162 от 29.06.2003г.) по специальности ПГС менеджмент. Дополнительное высшее образование получено в ФГАОУ ВПО НИУ «Высшая школа экономики» по специальности судебного строительно-технического эксперта (диплом ПП-I №955423 от 13.02.2013 г.). В ЧОУ ВО «Национальный институт финансовых рынков и управления» получен диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) (диплом ПП № 0042153 от 23.09.2016г.). В ФГАОУ ВПО НИУ «Высшей школе экономики» получен диплом по специальности «Бухгалтерский учет и аудит» (диплом ПП-I № 675047 от 10.09.2010г.). Повышение квалификации по программе «Расчет сметной стоимости на основе новой нормативной базы с применением компьютерной программы «Smeta.ru» (№772402297347), пройденной в ФГБОУ ВПО «МЭИ». Повышение квалификации по программе «Строительный контроль (Технический надзор) за соблюдением проектных решений и качеством строительства». Повышение квалификации по программе «Организация и управление инженерными изысканиями» и «Проектирование особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства». Является действительным членом Союза «Палата Судебных Экспертов имени Ю.Г. Корухова». Регистрационный номер в Реестре членов «СУДЭКС» №3073. Состоит в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования (идентификационный номер ПИ-142978). Стаж работы в строительстве более 20 лет, стаж экспертом – 14 лет.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

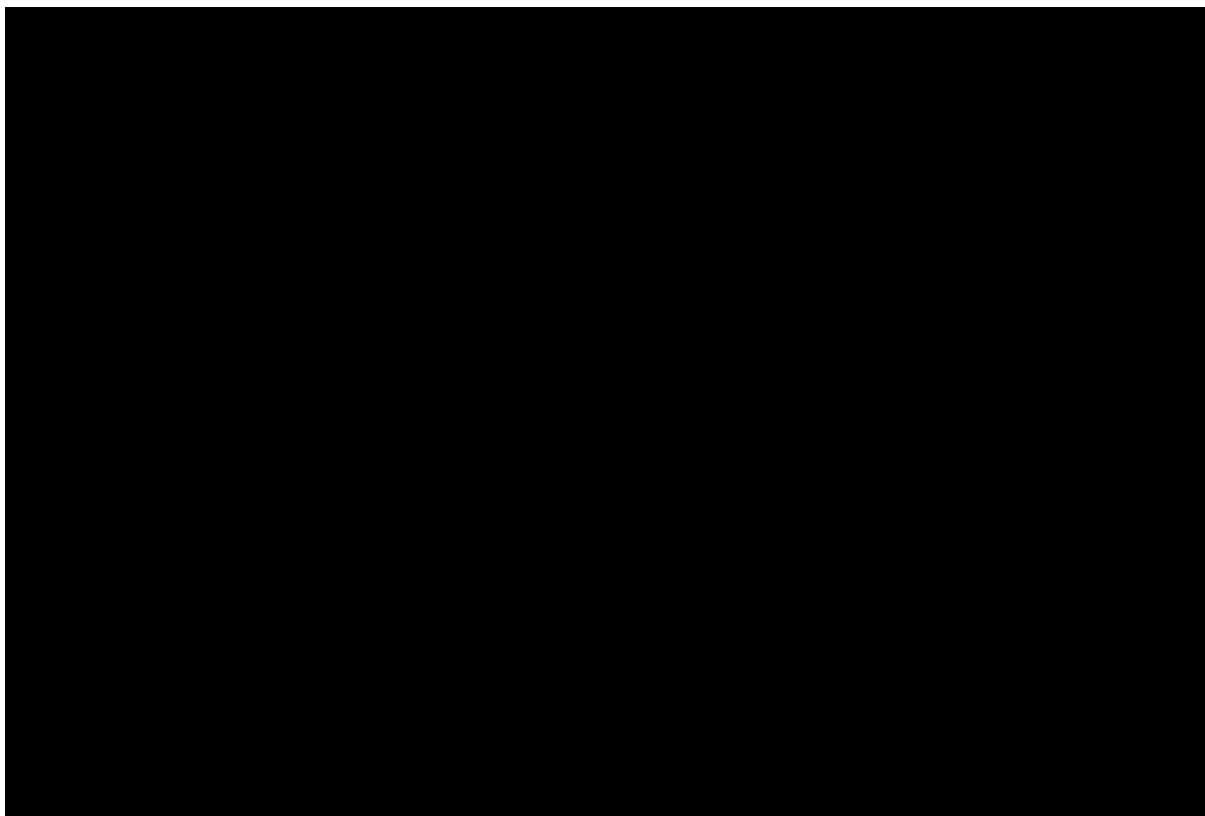
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ

Заказчик экспертизы:

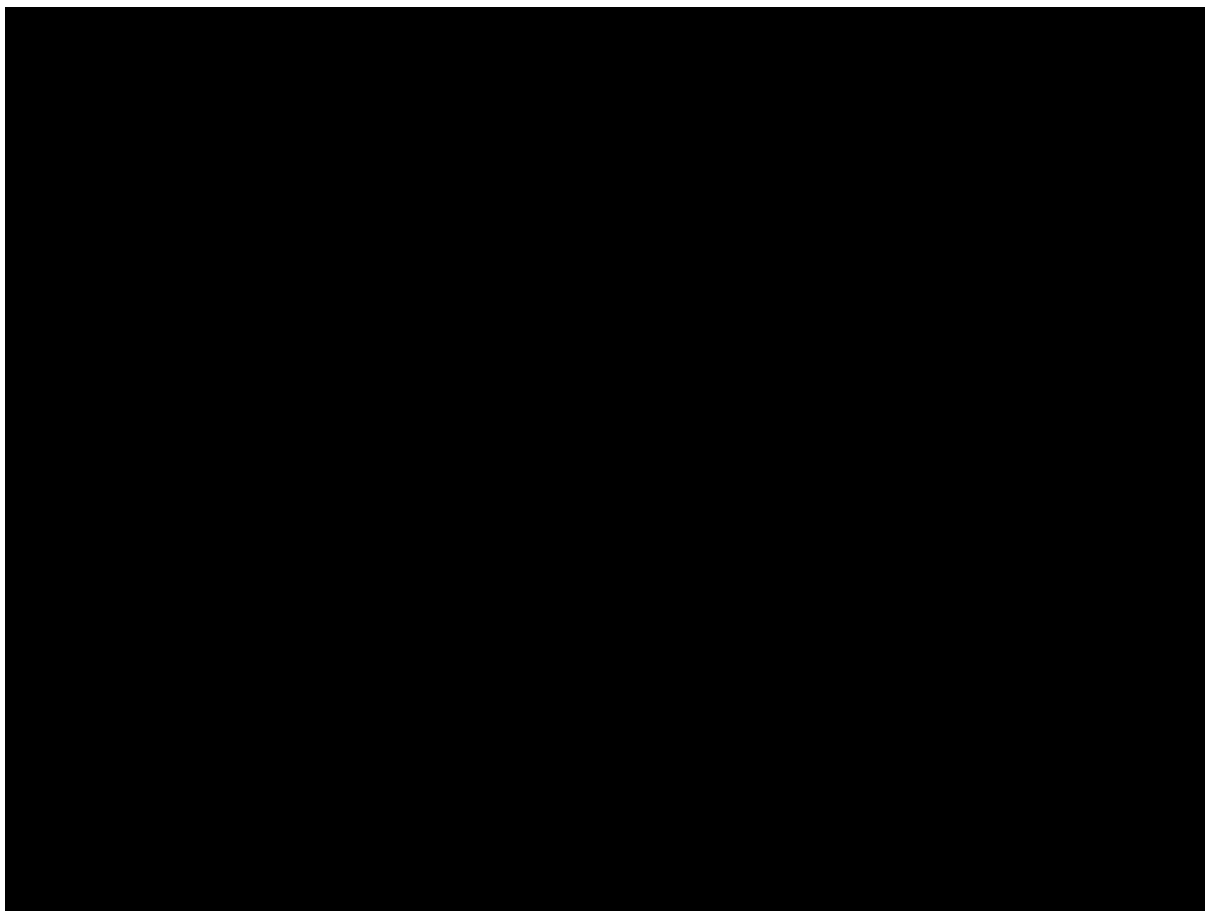
Основание для проведения экспертизы: Договор №

Объекты: нежилое помещение с кадастровым номером [REDACTED],
нежилое помещение с кадастровым номером [REDACTED].

Местонахождение объектов:



Расположение объекта на карте (Источник Yandex-карты)



Расположение объекта на карте (Источник Yandex-карты)

1.3. ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД ЭКСПЕРТАМИ

ВОПРОС 1.

Имеется ли в подвальных помещениях инженерное или иное оборудование?

ВОПРОС 2.

Каким образом осуществляется доступ к подвальным помещениям?

ВОПРОС 3.

Являются ли подвальные помещения вспомогательными помещениями?

ВОПРОС 4.

Предназначались ли подвальные помещения на момент ввода в эксплуатацию для самостоятельного использования?

1.4. СВЕДЕНИЯ О ПРИБОРАХ И ИНСТРУМЕНТАХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ИССЛЕДОВАНИЯ

- Цифровая камера.

1.5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Обследование – комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров. Характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

Экспертная деятельность - деятельность специалистов, обладающих необходимым опытом, квалификацией и знаниями, направленная на решение вопросов требующих этих знаний, опыта и квалификации.

Эксперт — лицо, обладающее специальными знаниями, привлекаемое следственными органами, судом, арбитражным судом, третейским судом для проведения

экспертизы. Процессуальным законодательством определены основания и условия экспертизы, права и обязанности эксперта.

Экспертиза может производиться по заказу частного лица.

Здание многоквартирное - жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы.

Клетка лестничная - помещение общего пользования с размещением лестничных площадок и лестничных маршей.

Количество этажей здания - количество всех этажей здания, надземных, подземных, мансардных, технических чердаков, за исключением помещений и междуэтажных пространств с высотой помещения менее 1,8 м и помещений подполья.

Помещение вспомогательное - помещение для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, в том числе: кухня или кухня-ниша, передняя, ванная комната или душевая, уборная или совмещенный санузел, кладовая или хозяйственный встроенный шкаф, постирочная, помещение теплогенераторной и т.п.

Помещение общего пользования - нежилое помещение для коммуникационного обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения, может быть расположено горизонтально по этажам (коридор, галерея), вертикально между этажами (лестничная клетка, лестнично-лифтовой узел).

Помещение общественного назначения - помещение, предназначенное для осуществления в нем деятельности по обслуживанию жильцов дома, жителей прилегающего жилого района или для общественной и предпринимательской деятельности, с режимом работы, не оказывающим вредных воздействий на условия проживания в жилой застройке, имеющее отдельный вход (входы) с прилегающей территории и (или) из жилого здания, а также другие помещения, разрешенные к размещению в жилых зданиях органами Роспотребнадзора.

Помещение техническое - нежилое помещение, предназначенное для технического обслуживания внутридомовых инженерных систем, с ограниченным доступом, разрешенным специалистам служб эксплуатации и специалистам служб безопасности и спасения в экстренных случаях.

Системы инженерные внутридомовые - вводы инженерных коммуникаций для подачи коммунальных ресурсов и энергии, а также инженерное оборудование для трансформации и (или) производства и подачи мощностей ресурсов и энергии до внутриквартирного оборудования, для производства коммунальных услуг по обеспечению работы вертикального транспорта (лифтов и др.) и мусороудалению.

Этаж здания - пространство с помещениями между высотными отметками верха перекрытия (или пола по грунту) и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия кровли).

Этаж первый - этаж нижний надземный, не ниже планировочной отметки земли, доступный для входа с прилегающей территории.

Этаж подвальный - этаж с отметкой поверхности пола ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

1.6. ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

[REDACTED] Выписка из ЕГРН (ФГИС ЕГРН) от [REDACTED]
[REDACTED]

2) [REDACTED] Выписка из ЕГРН (ФГИС ЕГРН) от [REDACTED]
[REDACTED]

3) Проектная декларация на строительство девяти 1-но секционных жилых домов типа «Б» с подвалом, чердаком и крышной котельной [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Разрешение [REDACTED] на ввод объекта в эксплуатацию [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Разрешение на строительство [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Техническое описание Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на [REDACTED]

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объект 1	Помещение
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	■
Площадь	47,6 м ²
Год постройки	■
Расположение	Подвал многоквартирного жилого дома
Схема объекта	<p>The diagram shows a complex basement layout with multiple rooms and corridors. Key dimensions include: top-left room (7.40 x 3.30), top-right room (7.40 x 3.30), bottom-left room (7.55 x 6.55), and the highlighted room (7.15 x 7.55). Other labels include 'п=2.70' (ceiling height) and various smaller dimensions for walls and openings.</p>
Объемно-планировочное решение	Изолированное помещение на уровне подвального этажа многоквартирного жилого дома. Помещение имеет высоту 2,70 м. Имеется два окна (на уровне потолка). Помещение имеет

	<p>единое пространство без перегородок.</p> <p>Помещение имеет один вход из коридора подвала. Вход в подвал осуществляется по междуэтажной лестнице с уровня 1-го этажа жилого дома. Имеются дополнительные два эвакуационные / аварийные выхода непосредственно из коридора подвала наружу через проемы в наружных стенах здания.</p>
Конструктивное решение	<p>Полы: полы помещения представлены бетонной (железобетонной) монолитной плитой. Поверхность пола не имеет лицевого (финишного) покрытия.</p> <p>Стены: стены помещения выполнены железобетонными монолитными. Поверхность стен не имеет лицевого (финишного) покрытия.</p> <p>Потолки: потолки помещения представлены железобетонными монолитными перекрытиями. Поверхность потолков не имеет лицевого (финишного) покрытия</p> <p>Заполнения оконных проемов: блоки из поливинилхлорида со светопрозрачным заполнением в виде стеклопакетов. Створки блоков открываются внутрь.</p> <p>Заполнения дверных проемов: металлический однопольный глухой блок, дверное полотно открывается наружу.</p>
Инженерное оснащение	<p>Электроснабжение: предусмотрена осветительная группа.</p> <p>Отопление: настенные водяные радиаторы отопления.</p>

Объект 2	Помещение
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	[REDACTED]
Площадь	47,6 м2
Год постройки	[REDACTED]

Расположение	Подвал многоквартирного жилого дома
Схема объекта	 <p>Схема 2. Схема помещения и подвального этажа</p>
Объемно-планировочное решение	<p>Изолированное помещение на уровне подвального этажа многоквартирного жилого дома. Помещение имеет высоту 2,70 м. Имеется четыре окна (на уровне потолка). Помещение имеет единое пространство без перегородок.</p> <p>Помещение имеет один вход из коридора подвала. Вход в подвал осуществляется по междуэтажной лестнице с уровня 1-го этажа жилого дома. Имеются дополнительные два эвакуационные / аварийные выхода непосредственно из коридора подвала наружу через проемы в наружных стенах здания.</p>
Конструктивное решение	<p>Полы: полы помещения представлены бетонной (железобетонной) монолитной плитой. Поверхность пола не имеет лицевого (финишного) покрытия.</p> <p>Стены: стены помещения выполнены железобетонными монолитными. Поверхность стен не имеет лицевого (финишного) покрытия.</p> <p>Потолки: потолки помещения представлены железобетонными</p>

	<p>монолитными перекрытиями. Поверхность потолков не имеет лицевого (финишного) покрытия</p> <p>Заполнения оконных проемов: блоки из поливинилхлорида со светопрозрачным заполнением в виде стеклопакетов. Створки блоков открываются внутрь.</p> <p>Заполнения дверных проемов: металлический однопольный глухой блок, дверное полотно открывается наружу.</p>
Инженерное оснащение	<p>Электроснабжение: предусмотрена осветительная группа.</p> <p>Отопление: настенные водяные радиаторы отопления.</p>

2.2. ВЫЕЗД И НАТУРНЫЙ ОСМОТР ОБЪЕКТОВ

Экспертами произведен выезд по адресу расположения объектов исследования -

[REDACTED] в дневное время с 12.00 до 13.00 при естественном и искусственном освещении. При проведении осмотра присутствовал: [REDACTED] (заказчик). Иных лиц при проведении осмотра не присутствовало. Объекты исследования расположены многоквартирном жилом доме.



Фото 1. Общий вид жилого дома

Вход в подвальные помещения - обособленный (с противоположной стороны от главной входной группы для жилых помещений).



Фото 2. Вход в подвальные помещения



Фото 3. Входная дверь в подвальные помещения

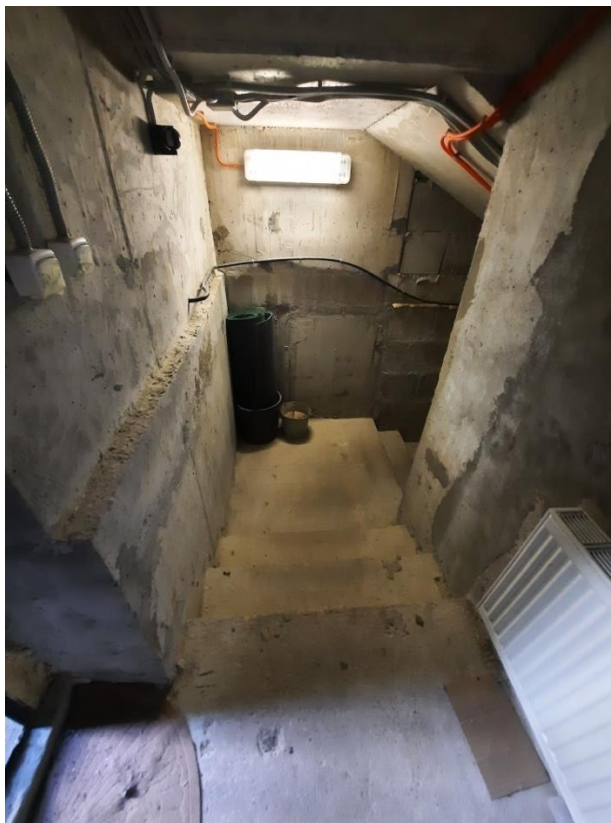


Фото 4. Лестница, ведущая в подвальные помещения

Подвальный этаж расположен под всей площадью многоквартирного дома и имеет коридор и изолированные помещения различного назначения. В коридоре подвала под потолком расположены инженерные системы, обслуживающие здание.



Фото 5. Фрагмент коридора подвала (вид на вход в электрощитовую)

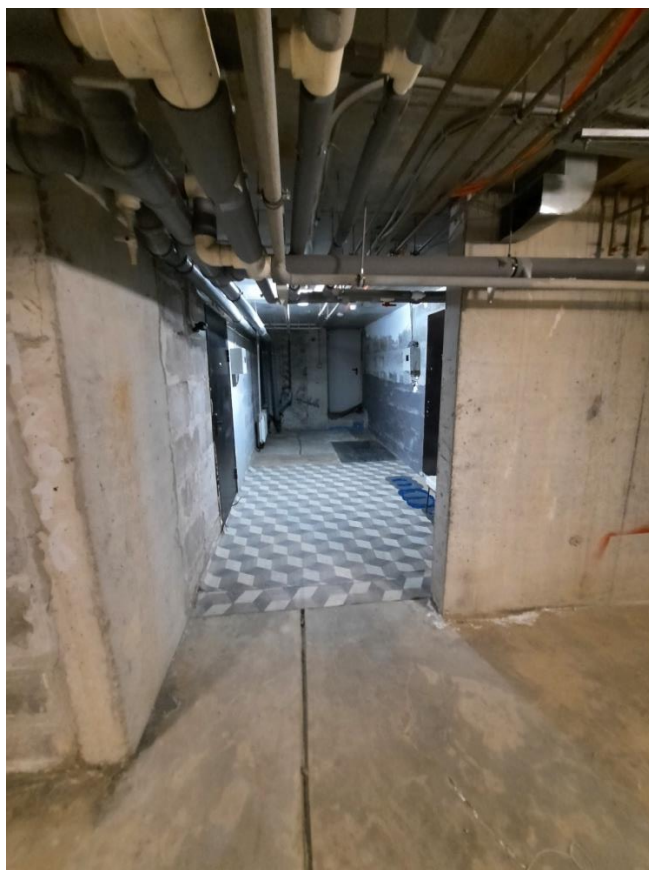


Фото 6. Фрагмент коридора подвала



Фото 7. Фрагмент коридора подвала

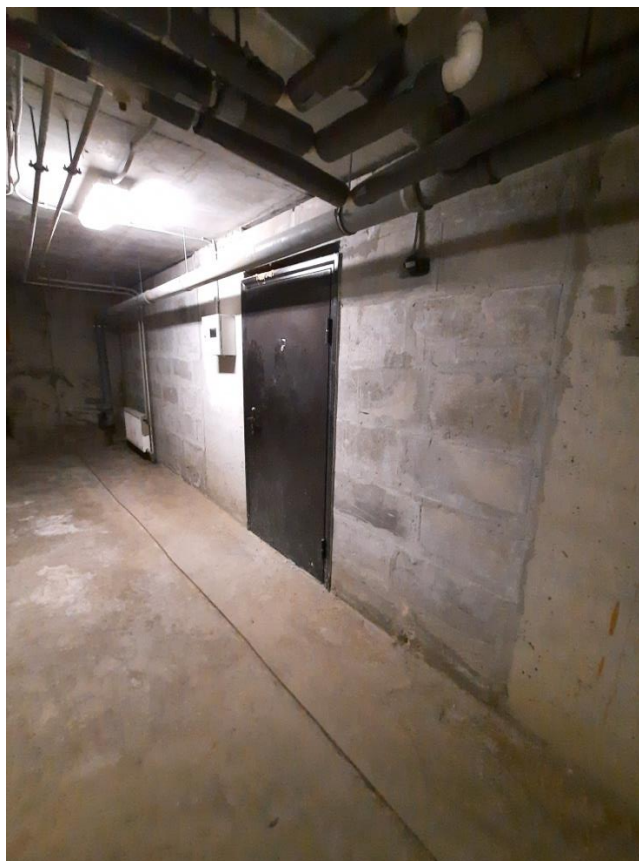


Фото 8. Фрагмент коридора подвала



Фото 9. Фрагмент коридора подвала



Фото 10. Фрагмент коридора подвала

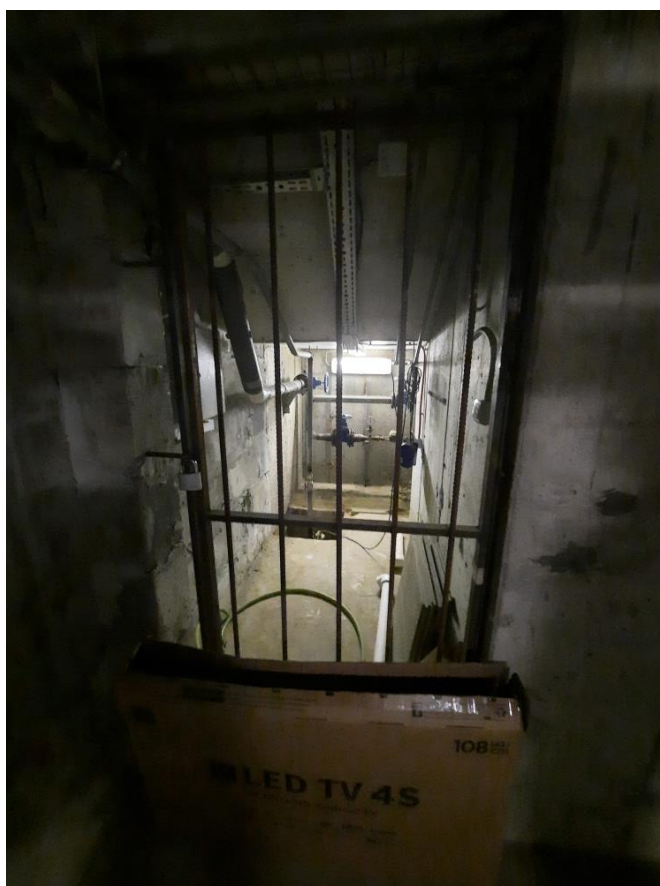


Фото 11. Иные (технические) помещения подвала



Фото 12. Общий вид исследуемого помещения с кадастровым номером [REDACTED]



Фото 13. Общий вид исследуемого помещения с кадастровым номером [REDACTED]

2.3. ИССЛЕДОВАНИЕ ПО ВОПРОСАМ

ИССЛЕДОВАНИЕ ПО ВОПРОСУ 1.

Имеется ли в подвальных помещениях инженерное или иное оборудование?

В ходе исследования по данному вопросу экспертами осмотрены подвальные помещения с кадастровыми номерами [REDACTED]. Доступ в указанные подвальные помещения эксперту обеспечен в полном объеме без ограничений.

В ходе осмотра помещения с кадастровым номером [REDACTED] выявлено:

- В помещении имеются отопительные приборы, подводку к отопительным приборам (запорная арматура находится в коридоре), электрические осветительные группы.
- Выявленные элементы инженерных систем предназначены для обслуживания помещения с кадастровым номером [REDACTED]
- Инженерное оборудование и элементы инженерных систем, обслуживающих здание в целом, иные части здания, не выявлены.



Фото 14. Элементы системы отопления (отопительные приборы) в помещении, обслуживающие непосредственно данное помещение



Фото 15. Элементы системы отопления (подводка к отопительным приборам) в помещении, обслуживающие непосредственно данное помещение

В ходе осмотра помещения с кадастровым номером [REDACTED] выявлено:

- В помещении имеются отопительные приборы, подводка к отопительным приборам (запорная арматура находится в коридоре), электрические осветительные группы.
- Выявленные элементы инженерных систем предназначены для обслуживания помещения с кадастровым номером [REDACTED]
- Инженерное оборудование и элементы инженерных систем, обслуживающих здание в целом, иные части здания, не выявлены.



Фото 16. Элементы системы отопления (отопительные приборы) в помещении, обслуживающие непосредственно данное помещение



Фото 17. Элементы системы отопления (подводка к отопительным приборам) в помещении, обслуживающие непосредственно данное помещение



Фото 18. Электропроводка (освещение помещений)

- Подвальное помещение [REDACTED] расположено в подвале жилого дома, имеет единственный вход через дверной проем из коридора подвального этажа.

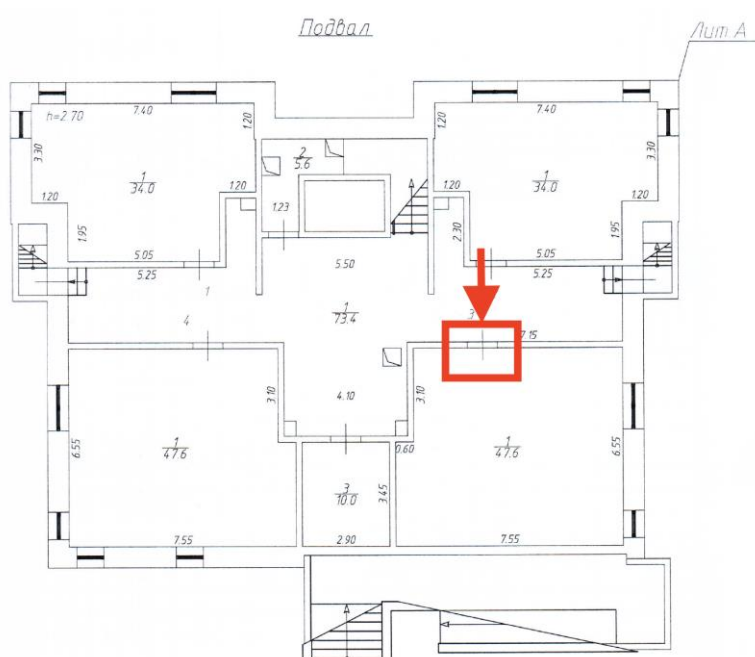


Схема 4. Вход / выход в помещение через дверной проем

- Подвальный этаж в свою очередь имеет 3 входа / выхода: основной [1] – с уровня первого этажа через внутреннюю угловую лестницу из коридора подвала, два дополнительных эвакуационных / аварийных выхода [2,3] из коридора подвала непосредственно наружу через дверные проемы в наружных стенах здания и наружные прямолинейные лестницы в прямых, расположенные по противоположным сторонам здания.

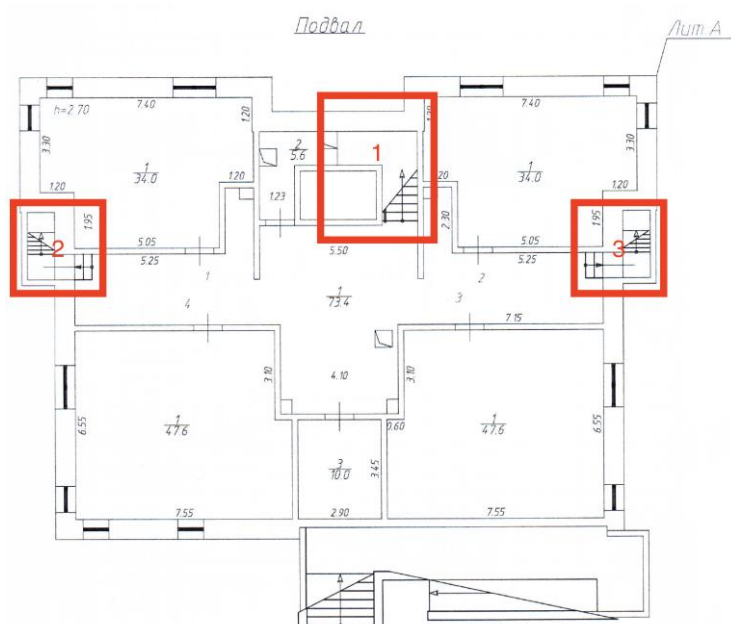


Схема 5. Входы / выходы в подвальный этаж здания

- Двери, ведущие в подвальные помещения (входы / выходы [1,2 и 3]), имеют дверные замки, доступ в помещения ограничен (не является беспрепятственным).
- Двери, ведущие непосредственно в исследуемые помещения из коридора подвала также оборудованы дверными замками, доступ в помещения ограничен (не является беспрепятственным).
- Коридор подвального этажа имеет инженерные системы, обслуживающие многоквартирный дом (стояки, горизонтальные трубопроводы и т. д.).

Таким образом, по результатам исследования подвального этажа установлено, что доступ в подвальные помещения с кадастровыми номерами [REDACTED] осуществляется непосредственно из коридора подвального этажа, а доступ к коридору подвального этажа осуществляется через 3 входа / выхода.

ОТВЕТ НА ВОПРОС 2.

Доступ к подвальным помещениям с кадастровыми номерами [REDACTED] осуществляется непосредственно из коридора подвального этажа (технического помещения) через дверные проемы (каждое из помещений имеет один вход / выход), а доступ к коридору подвального этажа осуществляется через 3 входа / выхода: один через внутреннюю лестницу наружу на уровне 1-го этажа, два дополнительных входа / выхода непосредственно наружу, через прямки и наружные лестницы. Доступ в помещения ограничен (не является беспрепятственным).

ИССЛЕДОВАНИЕ ПО ВОПРОСУ 3.

Являются ли подвальные помещения вспомогательными помещениями?

При исследовании по данному вопросу эксперты основываются на нормативных положениях СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные». Согласно терминологии свода правил:

3.21 Помещение вспомогательное - помещение для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, в том числе: кухня или кухня-ниша, передняя, ванная комната или душевая, уборная или совмещенный санузел, кладовая или хозяйственный встроенный шкаф, постирочная, помещение теплогенераторной и т.п.

3.22 Помещение общего пользования - нежилое помещение для коммуникационного обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения, может быть расположено горизонтально по этажам (коридор, галерея), вертикально между этажами (лестничная клетка, лестнично-лифтовой узел).

3.23 Помещение общественного назначения - помещение, предназначенное для осуществления в нем деятельности по обслуживанию жильцов дома, жителей прилегающего жилого района или для общественной и предпринимательской деятельности, с режимом работы, не оказывающим вредных воздействий на условия проживания в жилой застройке, имеющее отдельный вход (входы) с прилегающей территории и (или) из жилого здания, а также другие помещения, разрешенные к размещению в жилых зданиях органами Роспотребнадзора.

3.24 Помещение техническое - нежилое помещение, предназначенное для технического обслуживания внутридомовых инженерных систем, с ограниченным доступом, разрешенным специалистам служб эксплуатации и специалистам служб безопасности и спасения в экстренных случаях.

На основании натурного осмотра жилого дома установлено:

- Помещение коридора подвала площадью 73, м² имеет инженерные системы, предназначенные для обслуживания здания в целом. Также из коридора осуществляется доступ в электрощитовую и водомерный узел, обслуживающие здание целиком.

- Помещение коридора подвала площадью 73, м² имеет ограниченный доступ (дверные блоки с запирающими устройствами – замками).

- Помещение подвала с кадастровым номером [REDACTED] не имеет инженерные системы, предназначенные для обслуживания здания в целом.

- Помещение подвала с кадастровым номером [REDACTED] имеет ограниченный доступ (дверные блоки с запирающими устройствами – замками).

- Помещение подвала с кадастровым номером [REDACTED] не имеет инженерные системы, предназначенные для обслуживания здания в целом.

- Помещение подвала с кадастровым номером [REDACTED] имеет ограниченный доступ (дверные блоки с запирающими устройствами – замками).

- Помещение подвала с кадастровым номером [REDACTED] на момент осмотра используется в качестве помещения для обеспечения хозяйственно-бытовых нужд (хранения вещей).

- Помещение подвала с кадастровым номером [REDACTED] на момент осмотра используется в качестве помещения для обеспечения хозяйственно-бытовых нужд (хранения вещей).

На основании анализа технической документации установлено:

- Помещение коридора подвала площадью 73, м2 является техническим помещением согласно Техническому описанию Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на здание «Жилой дом корпус №5» от 22 декабря 2014 г.:

8. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота, м.	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
						основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	Подвал	1	Коридор	$2.50*6.25+2.50*6.25+5.90*1.60+1.88*5.50+3.10*4.10+3.28*2.78-2.10*1.55-0.50*0.40-0.50*0.40+2.30*1.00-0.40*0.50+2.30*1.00-0.50*0.40$	73.4		73.4	2.70	
		2	Водомерный узел	$3.08*2.73-1.90*1.50$	5.6		5.6	2.70	
		3	Электрощитовая	$3.45*2.90$	10.0		10.0	2.70	
		Итого технические помещения по Подвалу:			89.0		89.0		

- Помещения с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 47,6 м2 каждое являются вспомогательными согласно Техническому описанию Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на здание «Жилой дом корпус №5» от 22 декабря 2014 г.:

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота, м.	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	Подвал	1	1	Вспомогательное помещение	$3.30*7.45-1.20*0.05+1.95*5.05-1.20*0.35$	34.0	34.0		2.70	
			Итого по 1-му помещению:			34.0	34.0			
			2	Вспомогательное помещение	$3.30*7.45-1.20*0.05+1.95*5.05-1.20*0.35$	34.0	34.0		2.70	
			Итого по 2-му помещению:			34.0	34.0			
			3	Вспомогательное помещение	$7.55*6.55-3.10*0.60$	47.6	47.6		2.70	
			Итого по 3-му помещению:			47.6	47.6			
			4	Вспомогательное помещение	$7.55*6.55-3.10*0.60$	47.6	47.6		2.70	
			Итого по 4-му помещению:			47.6	47.6			
			Итого по Подвалу:			163.2	163.2			

Таким образом, на основании проведенного исследования и анализа документации установлено:

- Помещение подвала с кадастровым номером [REDACTED] не является помещением общего пользования (поскольку помещение не может иметь беспрепятственный доступ, доступ в помещение возможен только через техническое помещение с ограниченным доступом), помещением общественного назначения (поскольку помещение не может иметь беспрепятственный доступ, доступ в помещение возможен только через техническое помещение с ограниченным доступом), техническим помещением (поскольку помещение не предназначено для обслуживания и не содержит инженерных систем и оборудования, обслуживающих здание целиком). ПОМЕЩЕНИЕ ЯВЛЯЕТСЯ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫМ (используется для обеспечения хозяйственно-бытовых нужд).

- Помещение подвала с кадастровым номером [REDACTED] не является помещением общего пользования (поскольку помещение не может иметь беспрепятственный доступ, доступ в помещение возможен только через техническое помещение с ограниченным доступом), помещением общественного назначения (поскольку помещение не может иметь беспрепятственный доступ, доступ в помещение возможен только через техническое помещение с ограниченным доступом), техническим помещением (поскольку помещение не предназначено для обслуживания и не содержит инженерных систем и оборудования, обслуживающих здание целиком). ПОМЕЩЕНИЕ ЯВЛЯЕТСЯ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫМ (используется для обеспечения хозяйственно-бытовых нужд).

ОТВЕТ НА ВОПРОС 3.

Подвальные помещения с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] являются вспомогательными помещениями и используются для обеспечения хозяйственно-бытовых нужд.

ИССЛЕДОВАНИЕ ПО ВОПРОСУ 4.

Предназначались ли подвальные помещения на момент ввода в эксплуатацию для самостоятельного использования?

Установить, предназначались ли подвальные помещения на момент ввода в эксплуатацию для самостоятельного использования, возможно путем анализа исходно-разрешительной, проектной, технической инвентаризационной документации.

Эксперты исходят из положений Градостроительного кодекса РФ о разработке документации и внесения в нее сведений об объекте в процессе создания объекта капитального строительства, а именно: разрешения на строительство (ст. 51), разрешения на ввод в эксплуатацию (ст. 55), проектной документации (гл. 6). Вышеперечисленная документация содержит сведения о возводимом объекте, в т. ч. о наличии встроенных / встроенно-пристроенных помещений и их назначении.

В ходе анализа документации установлено:

- Проектная декларация на строительство девяти 1-но секционных жилых домов типа «Б» с подвалом, чердаком и крышной котельной [REDACTED]

В документе содержатся сведения о наличии встроенных помещений общественного назначения на 1-м этаже здания (детской студии творчества, библиотеке, пункта раздачи молочной кухни, книгохранилища, комнаты обработки литературы, помещения для хранения отработанных люминесцентных ламп. Иные помещения, в т. ч. в подвале здания, в документе не отражены.

- Разрешение на строительство [REDACTED]

В документе отсутствуют сведения о наличии помещений самостоятельного использования в подвале жилого дома.

- Разрешение № [REDACTED]

В документе отсутствуют сведения о наличии помещений самостоятельного использования в подвале жилого дома.

Дополнительно экспертами проанализирована техническая инвентаризационная документация (Техническое описание Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на здание [REDACTED], установлено:

- в подвале здания имеются помещения технического (коридор, электрощитовая, водомерный узел) и вспомогательного («вспомогательные помещения 4 шт.») назначения,
- в подвале отсутствуют помещения самостоятельного использования.

В ходе осмотра подвала установлено:

- Объемно-планировочное решение помещений с кадастровыми номерами [REDACTED] не позволяют использовать их в качестве самостоятельных (доступ в помещения возможен только через технические помещения с ограниченным доступом).
- Инженерная оснащенность помещений с кадастровыми номерами [REDACTED] не позволяют использовать их в качестве самостоятельных (отсутствуют инженерные системы и оборудование, позволяющих эксплуатацию в качестве самостоятельных).

Таким образом, по результатам анализа документации и объектов установлено, что помещения на момент ввода в эксплуатацию не предназначались для самостоятельного использования.

ОТВЕТ НА ВОПРОС 4.

Подвальные помещения с кадастровыми номерами [REDACTED] на момент ввода в эксплуатацию не предназначались для самостоятельного использования на основании отсутствия данных сведений в исходно-разрешительной, проектной, инвентаризационной документации, а также на основании результатов исследования объектов (объемно-планировочное решение помещений, их инженерная оснащенность не позволяет эксплуатацию в качестве самостоятельного использования).

3. ВЫВОДЫ И ОТВЕТЫ НА ПОСТАВЛЕННЫЕ ВОПРОСЫ

ВОПРОС 1.

Имеется ли в подвальных помещениях инженерное или иное оборудование?

ОТВЕТ НА ВОПРОС 1.

В подвальных помещениях с кадастровыми номерами [REDACTED] отсутствует инженерное и иное оборудование, элементы общедомовых инженерных систем, обслуживающих здание в целом, либо иные части здания. В помещениях имеются только элементы инженерных систем, обслуживающих непосредственно исследуемые помещения (отопительные приборы с подводкой к ним, кабельные линии осветительной группы и лампы).

ВОПРОС 2.

Каким образом осуществляется доступ к подвальным помещениям?

ОТВЕТ НА ВОПРОС 2.

Доступ к подвальным помещениям с кадастровыми номерами [REDACTED] осуществляется непосредственно из коридора подвального этажа (технического помещения) через дверные проемы (каждое из помещений имеет один вход / выход), а доступ к коридору подвального этажа осуществляется через 3 входа / выхода: один через внутреннюю лестницу наружу на уровне 1-го этажа, два дополнительных входа / выхода непосредственно наружу через приемки и наружные лестницы. Доступ в помещения ограничен (не является беспрепятственным).

ВОПРОС 3.

Являются ли подвальные помещения вспомогательными помещениями?

ОТВЕТ НА ВОПРОС 3.

Подвальные помещения с кадастровыми номерами [REDACTED] являются вспомогательными помещениями и используются для обеспечения хозяйственно-бытовых нужд.

ВОПРОС 4.

Предназначались ли подвальные помещения на момент ввода в эксплуатацию для самостоятельного использования?

ОТВЕТ НА ВОПРОС 4.

Подвальные помещения с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] на момент ввода в эксплуатацию не предназначались для самостоятельного использования на основании отсутствия данных сведений в исходно-разрешительной, проектной, инвентаризационной документации, а также на основании результатов исследования объектов (объемно-планировочное решение помещений, их инженерная оснащенность не позволяет эксплуатацию в качестве самостоятельного использования).

Строительный эксперт

Сарычев А.В.

Строительный эксперт

[REDACTED]

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- 1) Методические рекомендации по производству судебных строительно-технических экспертиз. МЮ РФ, М., 2000 г;
- 2) Судебная строительно-техническая экспертиза. Теоретические, методические и правовые основы / А.Ю. Бутырин. М., 1998г;
- 3) Методики решения актуальных задач судебной строительно-технической экспертизы. (Методическое пособие для экспертов, следователей, судей). «Диамант». Ставрополь, 2001 г;
- 4) Вершинина О.С. «Пособие строительного эксперта», Москва, 2008г;
- 5) ГОСТ 26433.0-85 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения»;
- 6) ГОСТ 26433.2-94 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений»;
- 7) ГОСТ 21778-81 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Основные положения»;
- 8) Федеральный закон от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»;
- 9) СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
- 10) Федеральный закон (ФЗ-384) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 11) Федеральный закон (ФЗ-123) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- 12) «Терминологический словарь по строительству на 12-ти языках» Совета экономической взаимопомощи постоянной комиссии по строительству;
- 13) СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»;
- 14) Жилищный кодекс Российской Федерации;
- 15) Градостроительный кодекс Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. ДОПУСКИ ОРГАНИЗАЦИИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КВАЛИФИКАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ