

Независимая строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости

Сертификат соответствия судебного эксперта серия СС № 014080, выдан по системе добровольной сертификации № КАЕО RU.SP.74.14450.01

Строительный эксперт

Экспертное исследование (СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА)

№ 07/19-02/07 от 06 июля 2019 г.

г. Челябинск

Вводная часть

1. Основание производства экспертного исследования

Договор № 07/19-02/07 от 02.07.2019 г. на оказание услуг.

2. Заказчик

3. Эксперт

- Профессиональная переподготовка по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» в Частном учреждении «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» г. Саратов. Диплом № 642408156169, рег. № 2018/049-8409 от 31.12.2018 г.

- Сертификат соответствия судебного эксперта серия СС № 014080, выдан по системе добровольной сертификации № КАЕО RU.SP.74.14450.01

4. Допущения и ограничительные условия

- Настоящее Исследование достоверно лишь в полном объеме;
- В процессе проведения исследования специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности объекта исследования, не проводилась;
- В процессе подготовки настоящего Исследования, специалист исходил из достоверности информации предоставленной Заказчиком, в том числе о принадлежности исследуемого имущества;
- Исходные данные, использованные специалистом при проведении исследования, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, специалист не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. Объект экспертного исследования

Жилой дом: общей площадью 44,4 кв.м., кадастровый номер:, расположенный по адресу:, ул. Крупской, д. 20-22 (согласно Выписке, из ЕГРН от 27.05.2019).

6. Перечень представленных к рассмотрению материалов

- Межевой план на жилой дом расположенный по адресу: Челябинская область, Ашинский район, г, ул. Крупской, д. 20-22;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 02.04.2019 г.;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на здание от 27.05.2019 г.;
- Соглашение о разделе земельного участка между собственниками от 18.04.2019 г.;
- Доверенность на. № 74 АА 4120762 от 19.06.2019 г.

7. Время и место проведения экспертного исследования

Осмотр объекта производился 02 июля 2019 г. по адресу: ул. Крупской, д. 20-22. Осмотр начат: 17.45 час., окончен 18.30 час. в светлое время суток, в присутствии собственников объекта исследования.

Место проведения экспертизы: г. Челябинск.

Дата составления заключения: с 02 июля 2019 года по 06 июля 2019 года.

8. Вопросы, поставленные на разрешение эксперта

1. Является ли дом, расположенный по адресу: ул. Крупской, д. 20-22 домом блокированной застройки.
2. Имеется ли возможность раздела жилого дома, расположенного по адресу: в натуре с учетом сложившегося порядка пользования.
3. Возможен ли раздел земельного участка, расположенного по адресу: между собственниками участка с учетом сложившегося порядка пользования (по фактически существующим границам - забору).

9. Нормативные документы и используемая литература

- Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.02.2013);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2011);
- ГОСТ 26433.2-94 Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений и параметров зданий и сооружений.
- Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;
 - СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия;
 - СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
 - СП 70.13330.2012 Утвержден Приказом Минрегиона России от 27 декабря 2011 г. (актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87. Несущие и ограждающие конструкции (ред. от 02.05.03г.);

- СП 45.13330.2012 Утвержден Приказом Минрегиона России от 29 декабря 2011 г. N 635/2 (актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87. Земляные сооружения, основания и фундаменты (ред. от 21.01.02г.);
- СП 20.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85. Нагрузки и воздействия (с изм. 2003г.) (утв.27.12.10г.);
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- ВСН 58-88(р). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. (утв. приказом Госкомархитектуры от 23.11.88г. №312);
- ВСН 57-88(р). Ведомственные строительные нормы. Положение по техническому обследованию жилых зданий (утв. приказом Госстроя СССР от 6 июля 1988 г. № 191);
- ФЗ от 22.07.2008 №123-ФЗ (ред. От 10.07.2012) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- «СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест» (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988 № 4690-88);
- «Организация и проведение технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений», М.,2001г;
- СНИП 21-01-97*. Пожарная безопасность зданий и сооружений;
- СП 64.13330.2011 (Актуализированная редакция СНИП II-25-80. Деревянные конструкции) (утв. 28.12.10г.);
- СП 73.13330.2012 Внутренние санитарно-технические системы зданий. Актуализированная редакция СНИП 3.05.01-85;
- СП 30.13330.2012 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНИП 2.04.01-85*;
- СП 20.13330.2011 (СНИП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия»);
- Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а так же требований к определению площади здания, сооружения и помещения».

10. Применяемые средства измерений и фиксации

Исследовательская часть

Обследование объекта исследования осуществлялось посредством выезда на место и натурального визуального – инструментального осмотра. В ходе исследования проводились инструментальные обмеры основных геометрических характеристик объектов, фотофиксация исследуемого объекта (Приложение № 1). Методология проведения экспертизы основана на сопоставлении результатов анализа представленных документов и результатов натурального обследования с нормативными требованиями, с последующей подготовкой обоснованного экспертного исследования в соответствии с положениями

Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Визуально-инструментальное обследование объектов произведено в соответствии с требованиями нормативных документов, в том числе N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 № 1047-р), СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений». Произведены замеры геометрических характеристик в соответствии с ГОСТ 26433.0-95 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве», СП 13-102-2003. Специалистом произведен осмотр конструктивных элементов объекта исследования, с выборочным фиксированием на цифровую камеру, что соответствует требованиям СП 13-102-2003 п. 7.2. (фотоматериалы Приложение № 1).

Исследование по поставленным вопросам:

Объектом исследования является жилой дом – общей площадью 44,4 кв.м. согласно данным содержащимся в Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на здание от 27.05.2019 г., кадастровый номер: расположенный по адресу: ул. Крупской, д. 20-22 (далее – Объект исследования) с земельным участком с кадастровым номером: 74:03:0000000:1730. Собственниками объекта исследования являются: – общая долевая собственность: 1/2, 74:01-03:10-2001:380, 09.10.2001 г. и– общая долевая собственность: ½, 74-74/003-74/003/201/2016-2989/2, 21.11.2016 г.

В состав Объекта исследования входят следующие помещения:

• Помещения, занимаемые.:

1. Жилая комната, площадью – 22,3 кв.м.;
2. Помещение кухни, площадью – 5,3 кв.м.;
3. Сени, площадью – 8,5 кв. м;
4. Кладовая, площадью – 5,06 кв. м;

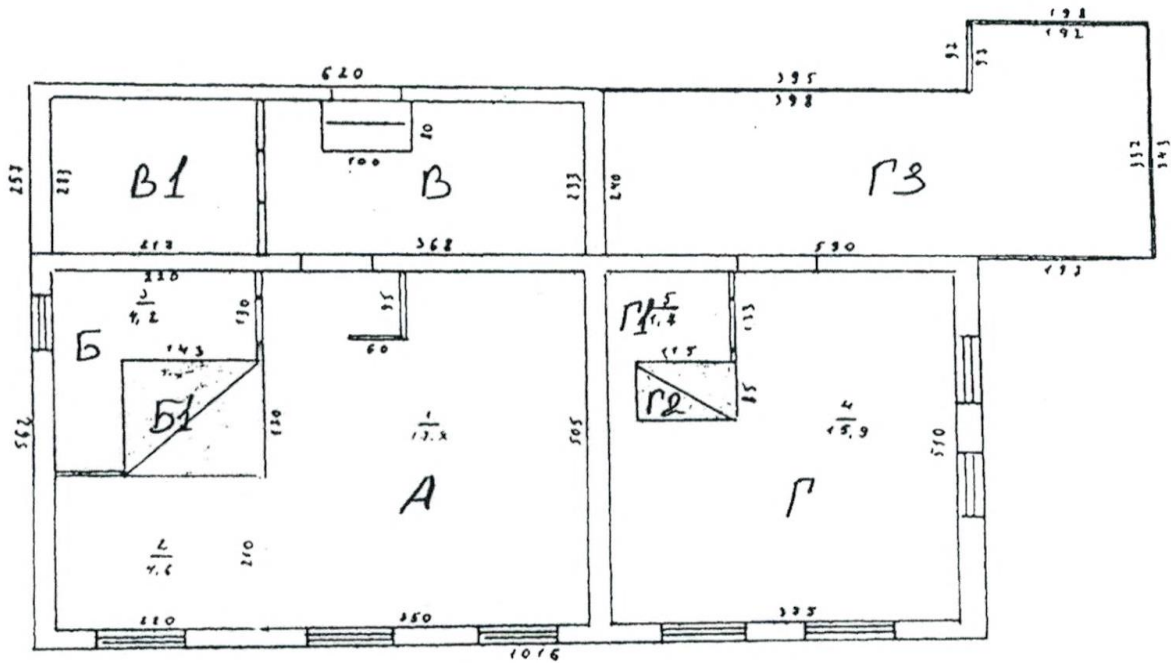
• Помещения занимаемые.:

1. Жилая комната, площадью – 15,9 кв.м.;
2. Помещение кухни, площадью – 2,3 кв.м.;
3. Навес

Информацию об иных правообладателях объекта исследования - Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, предоставленных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не содержат.

На основании результатов экспертного осмотра и контрольных замеров жилого дома, расположенного по адресу: Челябинская область, Ашинский район, г. Сим, ул. Крупской, д. 20-22, был составлен схематичный план расположения помещений объекта исследования, определены его геометрические параметры, результаты сведены в Таблицу № 1.

Схематичный план расположения помещений жилого дома, расположенного по адресу:



Обозначения:

- А – жилая комната
- Б – кухня
- Б1 – печь
- В – сени
- В1 – кладовая
- Г – жилая комната
- Г1 – кухня
- Г2 – печь
- Г3 - навес

Экспликация к плану расположения помещений жилого дома по адресу:

(Таблица № 1)

Таблица №1.

№ п/п	Этаж	Литера	Назначение помещений	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь, в т.ч.		Примечание
					Общая (кв.м.)	Иная площадь (кв.м.)	
1	2	3	5	6	7	8	9
Помещения занимаемые							

1	1	А	Жилая комната	22,30	22,30	-	
2	1	Б	Кухня	-	5,30	5,30	
3	1	Б1	Печь	-	2,40	2,40	в S-дома не вкл.
4	1	В	Сени	-	8,50	8,50	
5	1	В1	Кладовая	-	5,06	5,06	
Итого по помещениям занимаемым Галимовой Л.Н.				22,30	43,60	21,30	
Помещения занимаемые Потапо							
6	1	Г	Жилая комната	15,90	15,90	-	
7	1	Г1	Кухня	-	2,30	2,30	
8	1	Г2	Печь	-	0,92	0,92	в S-дома не вкл.
9	1	Г3	Навес	-	-	-	
Итого по помещениям занимаемые							
Итого по помещениям занимаемым Потаповым А.А.				15,90	19,1	3,20	
Итого по всему дому				38,20	59,4 за вычетом площади печки	24,5	

Согласно п. 8 приложения № 2 Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» в площадь жилых зданий площади отопительных печей не включаются.

Технические характеристики объекта исследования приняты на основании данных проведенного осмотра, произведенного 02 июля 2019 года, на жилой дом расположенный по адресу:., ул. Крупской, д. 20-22 и приведены в Таблице №2.

Таблица № 2.

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
1	2	3
1	Фундамент	бутобетонный
2	Стены и перегородки	Стены деревянные бревенчатые, перегородки деревянные
3	Кровля	металлическая
4	Перекрытия	деревянные
5	Полы	деревянные

6	Проемы (оконные) (дверные)	деревянные
7	Вентиляция	естественная
8	Внутренняя отделка стен комнат, помещений вспомогательного использования	обои, известковая побелка
9	Газоснабжение	нет
10	Отопление	печное
11	электроснабжение	электропроводка открытая, электротехнические устройства простые
12	Водопровод,	центральный
13	Канализация,	выгребная яма
14	Горячее водоснабжение	водонагреватель
15	Телевидение	Да
16	Санузел	Дворовая уборная (на улице)

Для ответа на поставленные вопросы необходимо определить техническое состояние объекта исследования на дату проведения осмотра и соответствие требованиям, санитарных, градостроительных, технических и иных норм и правил.

Ст.15 Жилищного кодекса РФ, установлено, что Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Согласно ст.16 Жилищного кодекса РФ, к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Требования, которым должно отвечать жилое помещение так же приведены в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006г. №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». Согласно требованиям вышеуказанного Постановления, жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.

Требования, которым должно отвечать жилое помещение, приведены в п. II Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006г. №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее – Постановление).

При проведении осмотра не было выявлено наличие специального оборудования, установленного для осуществления какой-либо деятельности производственного характера,

что позволяет сделать вывод об отсутствии какого-либо дополнительного назначения объекта исследования, кроме предназначения для проживания граждан.

Требования пожарной безопасности установлены Федеральным законом от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и Федеральному закону от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности". Объект исследования не имеет признаков неустойчивости конструкций, нарушений прочности несущей способности конструкций, имеется возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения, проведения мероприятий по спасению людей, а также не нарушаются права и законные интересы других лиц.

В части инженерно-технического обеспечения объект исследования можно отнести к безопасному для жизни и здоровья людей в процессе эксплуатации, нарушения в части электробезопасности и пожарной безопасности не выявлены. Соблюдены требования безопасных для здоровья человека условий пребывания в здании.

Согласно п. 12. п. II Постановления жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами. В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализованных уборных. В исследуемом случае требования выполнены, системы отопления - печное, электроснабжения, водоснабжения организованы, водоотведение организовано.

Согласно п. 20. п. II Постановления объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики. Согласно СП 55.13.30.2011 (актуализированная редакция СНиП 31-02-2001) в доме должны быть созданы условия для отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи, а также для другой деятельности, обычно осуществляемой в жилище.

Санитарно-эпидемиологические требования регламентируются СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (в редакции СанПиН 2.1.2.2801-10 с изм. и доп. № 1 к СанПиНу 2.1.2.2645-10). Наличие систем отопления, индивидуального электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, естественной вентиляции, естественного и искусственного освещения обеспечивают допустимые параметры микроклимата для жилых помещений.

Согласно требованиям, п. II Постановления Правительства РФ от 28.01.2006г. № 47, несущие и ограждающие конструкции жилого помещения находятся в работоспособном состоянии.

В рамках ответа на вопрос было установлено, что объект исследования на дату проведения осмотра соответствует строительным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим и иным нормативам и правилам, не представляет угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права и законные интересы третьих лиц, соответствует требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Используется в качестве места непосредственного проживания граждан в доме, имеются помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, то есть помещения

соответствуют определению, предъявляемому ст.16 Жилищного кодекса РФ к жилому помещению.

В соответствии со строительными нормами и правилами «Дома жилые многоквартирные» (СНиП 31-02-2001), данные нормы и правила распространяются также на блокированные дома, жилые блоки которых являются автономными и рассматриваются как отдельные многоквартирные дома, если они: не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков; не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций; имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных сетей.

В результате обследования, установлено, что каждая часть жилого дома (объекта исследования) является автономной, представляет собой совокупность помещений, составляющих часть жилого дома, отвечает признакам жилого помещения (дома), как самостоятельного объекта недвижимости в том числе блока в жилом доме блокированной застройки имеющего самостоятельные системы отопления, вентиляции, индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных сетей.







Объемно-планировочное решение помещений, принадлежащих а также их расположение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования, конструктивные элементы находятся в работоспособном состоянии. Обе части жилого дома и помещения в них обеспечены соответствующими инженерными системами (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47), обе части жилого дома изолированы друг от друга и имеют отдельные (самостоятельные) входы.

Таким образом, жилой дом расположенный по адресу: Челябинская область, г. Сим, ул. Крупской, д. 20-22 можно отнести к дому блокированной застройки, так как каждый блок такового соответствует признакам индивидуального жилого дома (в том числе в силу п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ расположен на отдельном земельном участке, сформированном для его использования (эксплуатации)).

Обе части жилого дома имеют самостоятельные выходы на отдельный земельный участок, прилегающий к жилому дому использование которого осуществляется по фактически существующим границам (установленному забору по меже) между собственниками участка с учетом сложившегося порядка пользования (Соглашение о разделе земельного участка между собственниками от 18.04.2019 г.). В том числе обе части жилого дома имеют выходы на территорию общего пользования (на ул. Крупской, г. Сим).

Чертеж земельных участков и их частей, расположенных по адресу: Челябинская область, г. Сим, ул. Крупской, 20-22

Условные обозначения:

-  – существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения,
-  – вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения,
-  – существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой не достаточны для определения ее местоположения,
-  – вновь образованная часть границы, сведения о которой не достаточны для определения ее местоположения,
-  – характерная точка границы, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности,
-  – характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности.

Раздел домостроения (выдел в натуре участнику общей собственности, принадлежащей ему доли) означает передачу в собственность участникам общей долевой собственности определенных изолированных его частей и влечет за собой прекращение общей долевой собственности на домостроение.

Согласно методическим рекомендациям выделу подлежит полезная (жилая) площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого совладельца. Помещения вспомогательного назначения, иные строения и сооружения хозяйственно-бытового назначения исследуемого жилого помещения распределяются пропорционально долям в праве собственности с учетом фактически сложившегося порядка пользования.

На дату осмотра объекта исследования установлено, что фактически объект исследования представляет собой два изолированных жилых блока. Объект исследования одноэтажный, разделен между на две части с учетом сложившегося порядка пользования.

По состоянию на 06.07.2019 г., произвести разделение площади жилого дома (объекта исследования) в натуре возможно согласно сложившегося порядка пользования по существующей капитальной границе (стене) раздела жилого дома при условии перераспределения долей в праве общей долевой собственности между собственниками. Выход из каждой части жилого дома осуществлять по имеющимся самостоятельным выходам на земельный участок, прилегающий к жилому дому.

Условные обозначения:



- Граница раздела жилого дома



- Помещения, занимаемые Галимовой Л.Н.



- Помещения занимаемые Потаповым А.А.

Приведенный вариант выдела учитывает сложившийся порядок пользования помещением (домом), является определенным разумными затратами, экономически выгодным, целесообразным, определен с учетом геометрических параметров помещений и технического состояния помещения. При указанном варианте реального выдела (выдела в натуре) ремонтные работы и переоборудование жилого помещения (квартиры) не требуются.

На основании результатов проведенного исследования можно сделать выводы на поставленные перед экспертом вопросы.

Выводы

Вопрос: 1. Является ли дом, расположенный по адресу: домом блокированной застройки.

Ответ на 1 вопрос: Жилой дом, расположенный по адресу: соответствует характеристикам жилого дома блокированной застройки.

Вопрос: 2. Имеется ли возможность раздела жилого дома, расположенного по адресу: в натуре с учетом сложившегося порядка пользования.

Ответ на 2 вопрос: Раздел жилого дома, расположенного по адресу: ул. Крупской, д. 22-20 в натуре с учетом сложившегося порядка пользования – возможен при условии перераспределения долей в праве общей долевой собственности между собственниками.

Вопрос: 3. Возможен ли раздел земельного участка, расположенного по адресу: между собственниками участка с учетом сложившегося порядка пользования (по фактически существующим границам - забору).

Ответ на вопрос 3: Раздел земельного участка, расположенного по адресу: между собственниками участка с учетом сложившегося порядка пользования (по фактически существующим границам - забору) – возможен.

Эксперт _____

Приложения: