

# **Независимая строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости**

Строительный эксперт  
Тел.

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

---

## **Заключение**

**(СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ)**

**№ 06/19-25/06 от 27 июня 2019 г.**

**г. Челябинск**

## **Вводная часть**

### **1. Основание производства исследования**

### **2. Заказчик**

### **3. Исполнитель**

- 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 исследования**

Жилой дом, площадь 99 кв.м., расположенный по адресу: Челябинская область, , г., ул., д. на земельном участке площадью 670 кв.м., кадастровый номер участка

## **6. Перечень представленных к рассмотрению материалов**

- Техническое описание на жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) по адресу:, , г., ул. Курчатова, д. 28, составленный по состоянию на 07.06.2019 г. (Кадастровый инженер.);

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю серия 74АА № 266208 от 08.10.2007 г. выданное Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области выдано на основании Договора купли-продажи от 11.09.2007 г. (номер регистрации 74-74-03/036/2007-212).

- Разрешение на строительство № 74-гу74503107-109-2017 от 23.06.2017 г. выданного Администрацией Ашинского муниципального района Челябинской области.

- Постановление Администрации Ашинского муниципального района Челябинской области № 683 от 15.05.2017 г. «Об утверждении градостроительного плана земельного участка». Градостроительный план земельного участка

## **7. Время и место проведения исследования**

Осмотр объекта производился 25 июня 2019 г. по адресу, г., ул. Курчатова, д. 28. Осмотр начат: 17.05 час., окончен 18.00 час. в светлое время суток.

Место проведения экспертизы: г. Челябинск.

Дата составления заключения: с 25 июня 2019 года по 27 июня 2019 года.

## **8. Вопросы, поставленные на разрешение исполнителя**

Соответствует ли Жилой дом, площадь 99 кв.м., расположенный по адресу:, г., ул. Курчатова, д. 28, на земельном участке площадью 670 кв.м., кадастровый номер участка 74:03:08 14 001:0024, строительным нормам и правилам, создает ли угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает ли права и законные интересы третьих лиц, возможно ли его использование по функциональному назначению.

## 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 (ред. от 25.12.2018);
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия;
- Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006г. №47 (ред. от 08.04.13.) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;
- 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.);
- СП 64.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП II-25-80. Деревянные конструкции) (утв. 28.12.10г.);
- СНиП 2.03.01-84\* Бетонные и железобетонные конструкции"(утв. Постановлением Госстроя СССР от 20.08.1984 N 136) (ред. от 12.11.1991);
- СП 15.13330.2012. Свод правил. Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81\* (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/5) (ред. от 18.11.2016);
- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (Принят постановлением Госстроя от 21.08.2003 года № 153;
- 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. N 191);
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских в районах усадебной и садово-дачной застройки» (утв. 28.12.10г.);
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- Методика определения физического износа гражданских зданий (утв. прик. Минкоммунхоза от 27.10.70г. №404);
- Правила землепользования и застройки территории города Сим утвержденные Решением Совета депутатов Симского городского поселения № 54 от 10ю.06.2016 г.
- сб. № 28 "Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и здания, и сооружения коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов". М., 1970г.;
- СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (вместе с "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям") (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288 (ред. от 18.07.2013)
- "СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест" (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988 № 4690-88);
- 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\*;
- «Организация и проведение технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений», М.,2001г.
- СП 30.13330.2012 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНИП 2.04.01-85\*;

## **10. Применяемые средства измерений и фиксации:**

### **Исследовательская часть**

Обследование объекта исследования осуществлялось посредством выезда на место и натурального визуально - 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 натурного 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 N 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. (фото №1-8).

### **Исследование по поставленному вопросу**

Объектом исследования является Жилой дом, площадь 99,0 кв.м., расположенный по адресу: ул. Курчатова, д. 28 (*далее – объект исследования*).

Исследуемый жилой дом расположен на земельном участке площадью 670 кв.м., с видом разрешенного использования для приусадебного землепользования, граница земельного участка установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Жилой дом представляет двухэтажное строение из газобетонблока, прямоугольное. Исследуемый жилой дом 2018 года постройки. Пространственная жесткость строения обеспечена за счет совместной работы капитальных стен и перекрытий, передающих усилия от вертикальных и горизонтальных нагрузок на грунты основания через фундаменты. Технические характеристики конструктивных элементов объекта исследования приняты на основании данных проведенного осмотра, произведенного 25 июня 2019 г. (Приложение №2 настоящего Заключения – Акт осмотра от 25.06.2019 г.) и приведены в таблице №1.

Таблица №1.

№ п/п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
1.	2.	3.
1.	Фундамент	Плита монолитная
2.	Стены и перегородки	Наружные – газоблок; перегородки - шлакоблок
3.	Кровля	Металлическая - металлочерепица
4.	Перекрытия	Чердачное – деревянное, утепленное, межэтажное - бетонное
5.	Полы	Бетонные
6.	Проемы: Окна, двери	Оконные – пластиковые (стеклопакет), дверные - металлические
7.	Отделочные работы	нет
8.	Отопление	Центральное (газовое)
9.	Водопровод	Автономный (скавжина)
10.	Горячее водоснабжение	индивидуальное, автономное (водонагреватель)
11.	Канализация	Выгребная яма
12.	Электроснабжение	Скрытая проводка
13.	Санузел	есть
14.	Вентиляция	естественная, приточно-вытяжная
15.	Газоснабжение	центральное
16.	Телевидение	да
17.	Прочие работы	-

На основании результатов экспертного осмотра, контрольных замеров определены геометрические параметры объекта исследования, а также земельного участка, результаты сведены в таблицу №2 и ситуационный план.

Таблица №2.

п/п	Этаж	Наименование строения (части строения)	Площадь жилая, кв. м.	Площадь общая, кв. м.	Площадь иная, кв. м.	Высота помещения (м)
1	2	3	4	5	6	7
1	1	Коридор (№1)	-	4,5	4,5	3,0
2	1	Санитарный узел	-	7,3	7,3	3,0
3	1	Гостиная-кухня	32,7	32,7	-	3,0
4	1	Котельная	-	6,5	6,5	3,0

п/п	Этаж	Наименование строения (части строения)	Площадь жилая, кв. м.	Площадь общая, кв. м.	Площадь иная, кв. м.	Высота помещения (м)
1	2	3	4	5	6	7
Итого 1 этаж:			32,7	51,0	18,3	
6.	2	Жилая комната	10,9	10,9	-	3,0
7.	2	Жилая комната	10,9	10,9	-	3,0
8.	2	Жилая комната	20,1	20,1	-	3,0
9.	2	Коридор	-	6,1	6,1	3,0
Итого 2 этаж:			41,9	48,0	6,1	
<b>Итого:</b>			74,6	99,0	24,4	

### Ситуационный план расположения объекта исследования:

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

Согласно ст.16 Жилищного кодекса РФ к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Объект исследования является жилым, используется заказчиком для проживания, находится в границах населенного пункта г. Сим,

в градостроительной зоне 01 30 территориальной жилой зоне Ж-1-зоне застройки индивидуальными жилыми домами, что подтверждено Правилами землепользования и застройки.

Строение является индивидуально-определенным зданием, состоящим из комнат (используются в качестве места непосредственного проживания граждан в доме) и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, то есть исследуемые домовладение соответствуют определению, предъявляемому ст.16 Жилищного кодекса РФ к жилому помещению.

Исследуемое строение выполнено в соответствии с требованиями ст. 25 ЖК РФ, в том числе конструктивные элементы находятся в работоспособном состоянии (таблица №3 настоящего заключения), нарушения в работе инженерных систем и установленного на нем оборудования не выявлены (п.1.7.3. Правил, ВСН 58-88 (р), письмо Госстроя России от 28.4.94 N 18-14/63). Объемно-планировочное решение помещений и их расположение соответствует требованиям, предъявляемым к жилому дому, в том числе присутствуют жилые комнаты, коридор, кухня-гостиная, отдельный вход. Исследуемые помещения защищены от проникновения дождевых, талых вод и возможных бытовых утечек из инженерных систем (установлены запорно-регулирующие устройства), присутствует естественное и искусственное освещение. При проведении осмотра не было выявлено наличие специального оборудования, установленного для осуществления какой-либо деятельности производственного характера. 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 СанПиН 2.1.2.2645-10). Наличие систем отопления, электроснабжения, газоснабжения, естественного освещения обеспечивают допустимые параметры микроклимата для жилых помещений. Санитарно-эпидемиологические требования в части микроклимата к неотапливаемым строениям не предъявляются. Согласно СП 54.13330.2011 в доме должны быть созданы условия для отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи, а также для другой деятельности, обычно осуществляемой в жилище. В помещениях исследуемого домовладения условия выполнены, количественный, функциональный состав помещений, их геометрические параметры соответствуют требованиям. Вентиляция естественная приточно-вытяжная посредством оконных проемов, отопление газовое, равномерное нагревание воздуха в помещениях в течение всего отопительного периода обеспечено. Исследуемые помещения пригодны для постоянного



проживания, помещения имеют непосредственное дневное, электрическое освещение, самостоятельный выход наружу.

Согласно п. 12. п. II Постановления Правительства РФ от 28.01.2006г. №47 (ред. от 02.08.07г.) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами. В исследуемом случае требования выполнены, системы водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, санитарный узел организованы.

Согласно требованиям п. II Постановления Правительства РФ от 28.01.2006г. №47, Постановления Правительства Российской Федерации от 26.09.1994 N 1086 и СП 55.13330.2011, СП 54.13330.2011 несущие и ограждающие конструкции жилого помещения должны находиться в работоспособном состоянии. Для ответа на вопрос о техническом состоянии конструктивных элементов объекта исследования необходимо определить фактическое состояние строения, физический износ на момент осмотра. Для определения физического износа основанием послужил визуальный осмотр, результаты контрольных замеров.

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью замещения нового и реальной рыночной стоимостью оцениваемого объекта на дату оценки.

Физический износ здания нормативным методом следует определять по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} l_i$$

где  $\Phi_3$  – физический износ здания, %;

$\Phi_{ki}$  – отдельной конструкции, элемента или системы, %;

$l_i$  – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

$n$  – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, (в %) следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей – по их сметной стоимости. Усредненные доли восстановительной стоимости укрупненных конструктивных элементов здания приведены в рекомендуемом приложении 2 ВСН 53-86(р).

Удельные веса конструктивных элементов и инженерного оборудования приняты в соответствии со сб. № 28 "Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и здания, и сооружения коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов". М., 1970. По таблице рекомендуемого приложения ВСН 53-86(р) определяем удельные веса по восстановительной стоимости укрупненных конструктивных элементов, приведенных в сб. № 28.

Результаты оценки физического износа объекта исследования, а также определения удельного веса по восстановительной стоимости сведены в таблицу №3:

**Таблица № 3**

№ п/п.	Наименование элементов здания	Признаки износа	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по сб. № 28, %	Уд. веса каждого элемента	Расч. уд. вес элемента, $i_i \times 100$ , %	Физический износ элементов здания, %	
						по результатам оценки ФК	Средне-взвешенное значение физ. износа
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Фундаменты	Хорошее	5	1	5,00	0	0
2.	Стены и перегородки	Хорошее	31	1	31,00	0	0
3.	Перекрытия	Хорошее	5	1	5,00	0	0
4.	Крыша	Хорошее	8	1	8,00	0	0
5.	Полы	Хорошее	8	1	8,00	0	0
6.	Проемы: окна и двери	Хорошее	13	1	13,00	0	0
7.	Отделочные покрытия	отсутствует	10	0	0,00	0	0
8.	Внутр. сан./технические и электротехнические устройства	Хорошее	13	1	13,00	0	0
9.	Прочее	отсутствует	7	0	0,00	0	0
		Итого:			83		0
<b>Округляя величину износа до целого числа, получаем физический износ строения равный 0%.</b>							

Таким образом, исследуемое строение пригодно для использования, согласно функциональному назначению, техническое состояние конструктивных элементов и строительных конструкций работоспособное, угроза жизни и здоровью граждан отсутствует (ВСН 57-88(р)). Пространственная жесткость строения обеспечена в достаточной степени.

■ Согласно данным технического описания на 07.06.2019 г. (приложение №3 - документы, предоставленные Заказчиком) установлено, что дата постройки исследуемого

строения – 2018 г. (Согласно Договору купли-продажи от 11.09.2007 г., зарегистрирован 08.10.2007 г. за № 74-74-03/036/2007-212 и Разрешению на строительство № 74-гу74503107-109-2017 от 23.06.2017 г. (приложение №3 - документы, предоставленные Заказчиком)).

Согласно ст. 263, п. 1. ГК РФ, собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка. Согласно требованиям СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских в районах усадебной и садово-дачной застройки» регламентируются расстояния между постройками, в том числе минимальные расстояния до границы соседнего участка. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

Согласно СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» п.5.3.4 «До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 м с учетом требований п.4.1.5 настоящего свода правил; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.». Согласно Решению Совета депутатов Симского городского поселения № 156 от 25.12.2017 г. минимальные отступы от границ земельного участка в целях допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет для основного строения – 3 м. Для малоэтажных многоквартирных домов, нежилых зданий, строений сооружений – 3 м. при соблюдении ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

В результате исследования объекта установлено:

1. Соблюдено минимальное расстояние между фронтальной границей участка и исследуемым объектом по сложившейся линии застройки (СП 30-102-99, табл. 1).
2. Расстояние от исследуемого объекта до границы земельного участка со смежным земельным участком, расположенным по адресу: г., ул. Курчатова, д. 30 составляет 6,10 м.
3. Расстояние от исследуемого объекта до соседнего жилого дома № 26 расположенном на смежном земельном участке по адресу: г., ул. Курчатова, составляет 1,936 м.

4. Расстояние от исследуемого объекта до границы земельного участка со смежным земельным участком расположенному по адресу: г., ул. Курчатова, д. 26 составляет 1,26 м.

Собственниками жилых домов, расположенных на участках № 26 и № 28 (ул. Курчатова, г. Сим) нарушены требования п. 5.3.4, п. 5.3.8 СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

Согласно СП 30-102-99 п. 5.3.8 «На территориях с застройкой усадебными, одно-двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.». В результате исследования объекта так же установлено, что Жилой дом расположенный на смежном участке по адресу: г., ул. Курчатова, д. № 26 построен на границе участков № 26 и № 28. Однако исследуемый объект и жилой дом № 26 не имеют окон и дверных проемов, направленных в сторону друг друга. Стены исследуемого объекта построены из негорючего материала.

Следует учесть, что при комплексной реконструкции сложившейся застройки и в других сложных градостроительных условиях допускается при соответствующем обосновании уточнять настоящие нормативные требования заданием на проектирование по согласованию с местными органами архитектуры и градостроительства, органами государственного санитарно-эпидемиологического и природоохранного надзора и государственной противопожарной службы. При этом необходимо обеспечивать улучшение санитарно-гигиенических и экологических условий проживания населения, а также снижение пожарной опасности застройки. Декларация пожарной безопасности разрабатывается в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации и составляется в отношении: объектов капитального строительства, для которых законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности предусмотрено проведение государственной экспертизы, за исключением: отдельно стоящих жилых домов высотой не более трех этажей, предназначенных для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства). Согласно п.15 СП 42.13330.2011, противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22

июля 2008 г. № 123-ФЗ). Согласно п.п. 4 ст. 4 Федерального закона №123-ФЗ на существующие здания, сооружения и строения, запроектированные и построенные в соответствии с ранее действовавшими требованиями пожарной безопасности, положения настоящего Федерального закона не распространяются, за исключением случаев, если дальнейшая эксплуатация указанных зданий, сооружений и строений приводит к угрозе жизни или здоровью людей вследствие возможного возникновения пожара. Согласно п. 9 - 11 прил. 1\* СНиП 2.07.01-89\* 9. Расстояния от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках принимаются по табл. 1 с учетом примеч. 10. Расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка (независимо от суммарной площади застройки) не нормируются.

В исследуемом случае установлено наличие комплексной реконструкции сложившейся застройки и наличие сложных градостроительных условий, при которых допускается при соответствующем обосновании уточнять нормативные требования. Кроме того, **п. 4.13 СП 42.13330.2016** установлено, что допускается группировать и блокировать жилые дома на 2-х соседних земельных участках при однорядной застройке и на 4-х соседних садовых земельных участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп домов следует принимать в соответствии с таблицей 1 **СП 42.13330.2016**.

Соответственно, в случае группирования жилых домов на 2-х соседних земельных участках при однорядной застройке противопожарные расстояния между хозяйственными постройками и жилыми домами в группе (2 соседних земельных участка) не нормируются.

С учетом вышеприведенных норм и наличия согласия собственника смежного участка № 26 на уменьшение расстояния между объектами капитального строительства, объект исследования и жилой дом расположенный на участке № 26 можно отнести к одной группе домов при однорядной застройке.

По отношению к объекту исследования требования выполнены, возведение исследуемого строения является улучшением санитарно-гигиенических условий проживания граждан, а уменьшение нормативных расстояний согласовано между собственниками участков № 26 и № 28, что свидетельствует об отсутствии нарушения прав и законных интересов третьих лиц (приложение № 3 - документы, предоставленные Заказчиком).

Кроме того, возведение исследуемого строения является улучшением санитарно-гигиенических условий проживания граждан.

На основании результатов проведенного исследования можно сделать вывод, что конструктивные элементы жилого дома, площадь 99,0 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, Ашинский район, г., ул. Курчатова, д. 28 на земельном участке площадью 670 кв.м., кадастровый номер участка, находятся в работоспособном состоянии, вышеуказанное строение не оказывает негативного влияния на конструктивные элементы расположенных рядом строений, их прочностные характеристики и общую устойчивость, жилой дом соответствует требованиям санитарно-эпидемиологических, строительных норм и правил, по строительным нормам и правилам не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Использование жилого дома по функциональному назначению возможно.

### **Выводы**

**Вопрос:** Соответствует ли Жилой дом, площадь 99 кв.м., расположенный по адресу:, ул. Курчатова, д. 28, на земельном участке площадью 670 кв.м., кадастровый номер участка, строительным нормам и правилам, создает ли угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает ли права и законные интересы третьих лиц, возможно ли его использование по функциональному назначению.

**Ответ на вопрос:** Жилой дом, площадь 99 кв.м., расположенный по адресу:, на земельном участке площадью 670 кв.м., кадастровый номер участка 74:03:08 14 001:0024, соответствует требованиям санитарно-эпидемиологических, строительных норм и правил, по строительным нормам и правилам не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает права и законные интересы третьих лиц. Использование жилого дома по функциональному назначению возможно.

---

**Приложения:**