Центр судебной экспертизы
ПРАЙМ

ПОРУЧЕНИЕ № 707-НС

на производство комиссионной судебной строительно-технической экспертизы

На основании определения от 30.09.2024 года судьи Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону Саницкой М.А. и с соблюдением требований ст.84 ГПК РФ, производство судебной экспертизы по заявлению Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону о разъяснении решения Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14.03.2013 года по гражданскому делу №2-22/2013 по иску Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону к Нор-Симавонцу Владимиру Николаевичу, третьи лица: администрация г. Ростова-на-Дону, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области, ГУ МЧС России по РО, Региональная служба государственного строительного надзора по РО, администрация Ленинского района г. Ростова-на-Дону, Дерезко Сергей Сергеевич, Кирюхина Ольга Витальевна, ООО «РостСтройИнвест» о привидении самовольно возведенной постройки в соответствие с разрешением на строительство и о сносе части объекта самовольного строительства, генеральным директором НЭУ «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» поручено Твардовскому Андрею Александровичу, Герасимовой Елене Анатольевне и Шкурко Федору Юрьевичу 09.10.2024 года.

Генеральный директор **А.А. Твардовский**

ПОДПИСКА

судебных экспертов

Нам, экспертам НЭУ «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» Твардовскому А.А., Герасимовой Е.А. и Шкурко Ф.Ю., в связи с поручением производства судебной строительно-технической экспертизы по заявлению Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону о разъяснении решения Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14.03.2013 года по гражданскому делу №2-22/2013 по иску Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону к Нор-Симавонцу Владимиру Николаевичу, третьи лица: администрация г. Ростова-на-Дону, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области, ГУ МЧС России по РО, Региональная служба государственного строительного надзора по РО, администрация Ленинского района г. Ростова-на-Дону, Дерезко Сергей Сергеевич, Кирюхина Ольга Витальевна, ООО «РостСтройИнвест» о привидении самовольно возведенной постройки в соответствие с разрешением на строительство и о сносе части объекта самовольного строительства, генеральным директором НЭУ «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» разъяснены права и обязанности эксперта, указанные в ст. 85 ГПК РФ, а также содержание ст. 307 УК РФ, предусматривающей уголовную ответственность за дачу заведомо ложного заключения, о чем предупреждены и подписываемся.

09.10.2024 г.

А.А. Твардовский
Е.А. Герасимова
Ф.Ю. Шкурко

344011, г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 82. Тел./факс: +7(863) 284-0-333, e-mail:prime333@inbox.ru, www.expertizarostov.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОМИССИИ ЭКСПЕРТОВ
№ 707-НС от 05.12.2024 г.

09.10.2024 г. в НЭУ «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» поступило определение от 30.09.2024 года судьи Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону Саницкой М.А. по заявлению Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону о разъяснении решения Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14.03.2013 года по гражданскому делу №2-22/2013 по иску Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону к Нор-Симавонцу Владимиру Николаевичу, третьи лица: администрация г. Ростова-на-Дону, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области, ГУ МЧС России по РО, Региональная служба государственного строительного надзора по РО, администрация Ленинского района г. Ростова-на-Дону, Дерезко Сергей Сергеевич, Кирюхина Ольга Витальевна, ООО «РостСтройИнвест» о привидении самовольно возведенной постройки в соответствие с разрешением на строительство и о сносе части объекта самовольного строительства.

Для производства экспертизы представителю НЭУ «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» судом представлены следующие материалы, которые были переданы в неупакованном виде:

- гражданское дело № 2-22/2013 в четырех томах, в том числе:
  - исковое заявление;
  - копия разрешения на строительство №19 от 21.05.2008 года (т.1, л.д.21);
  - решение Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14.03.2013 года (т.1, л.д.268-272);
  - копия заключения комиссии экспертов №345-НС от 15.06.2021 года (т.3, л.д.225-243);
  - копия градостроительного плана земельного участка №RU61310000-4-052008-19 от 19.05.2008 года (т.4, л.д.39-45);
  - копия выписки из ЕГРН на жилой дом с КН 61:44:0051021:52 от 14.05.2018 года (т.4, л.д.46-47).

Обстоятельства дела изложены судом в определении о назначении экспертизы.

Судом на решение экспертов поставлен следующий вопрос:

1. Определить комплекс работ, необходимый для исполнения решения Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14.03.2013 о приведении объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158, в соответствие с выданным разрешением на строительство.

Исследование произведено штатными экспертами НЭУ «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ»:

- Твардовским Андреем Александровичем, имеющим высшее техническое образование, полученное в Ростовском государственном строительном университете с присуждением квалификации «инженер» и высшее экономическое образование, полученное в Ростовской государственной экономической академии с присуждением квалификации «экономист-правовед», прошедшим профессиональную переподготовку по программам «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» и «Судебная землеустроительная экспертиза», с присвоением квалификации «Судебный эксперт», удостоверяющую его право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости и в области судебной землеустроительной экспертизы, прошедшим профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», являющимся членом НП «Межрегиональный союз оценщиков», оценщиком

разработка вариантов указанного раздела», 16.4 «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств», 16.5 «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий», 16.6 «Исследования помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта», 16.7 «Исследование коммуникаций (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация) на предмет технического состояния, качества монтажа и безопасности», 19.3 «Судебная оценочная экспертиза», 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности», 27.2 «Исследование объектов землеустройства с целью определения их рыночной и иной стоимости», являющейся членом Судебно-экспертной палаты РФ, включенной в реестр технических экспертов под регистрационным номером №08881 приказом Федеральной службы по аккредитации (Росаккредитация) Министерства экономического развития РФ от 10.04.2024 № ТЭ-20 «О включении сведений в реестр технических экспертов» по области специализации 2.32 «Исследования в судебной-экспертной деятельности», общий стаж работы с 2006 года, стаж экспертной работы с 2014 года.

Геодезические измерения объекта исследования произведены штатным экспертом НЭУ «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» Шкурко Федором Юрьевичем, имеющим высшее техническое образование, квалификацию инженер по специальности «Землеустройство», имеющим сертификат соответствия по специальностям 16.3 «Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела», 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности», стаж работы с 2007 года.

Экспертам НЭУ «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» Твардовскому Андрею Александровичу, Герасимовой Елене Анатольевне и Шкурко Федору Юрьевичу для производства судебной строительно-технической экспертизы по гражданскому делу №2-22/2013 генеральным директором НЭУ «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» разъяснены права и обязанности эксперта, указанные в ст. 85 ГПК РФ, а также содержание ст. 307 УК РФ, предусматривающей уголовную ответственность за дачу заведомо ложного заключения.

НЭУ «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» состоит в Общероссийском реестре судебно-экспертных организаций Судебно-экспертной палаты РФ.

Согласно Рейтинговой таблице судебно-экспертных организаций Российской Федерации 2023, опубликованной на сайте Судебно-экспертной палаты РФ, Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» занимает пятое место в Общероссийском рейтинге судебно-экспертных организаций[1].

По результатам 3-ей национальной премии в области судебной экспертизы «Золотая истина» Судебно-экспертной палаты РФ, Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» признан лучшей экспертной компанией в сфере строительно-технических экспертиз и награжден дипломом «Золотая истина».

НЭУ «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» является действительным членом Некоммерческого Партнерства Монтажных и специальных работ в строительстве (АП

[1] https://sepf.ru/rating/

МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ) и соответствует обязательным требованиям, предъявляемым к членам партнерства, свидетельство №0176 от 03.04.2023 года.

Экспертиза производилась в офисе НЭУ «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 82 в период с 17:00 часов 09.10.2024 года по 17:00 часов 05.12.2024 года.

Экспертиза производилась с осмотром объекта исследования.

11.11.2024 года в адрес суда было направлено ходатайство №815/11 с просьбой обеспечить возможность осмотра объекта исследования, известив стороны о дате и времени осмотра.

Осмотр, назначенный на 18.11.2024 года не состоялся в связи с отсутствием сторон и отсутствием доступа для осмотра объекта.

19.11.2024 года в адрес суда было направлено ходатайство №832/19 с повторной просьбой обеспечить возможность осмотра объекта исследования, известив стороны о дате и времени осмотра.

Осмотр, назначенный на 29.11.2024 года состоялся с 12:00 часов в присутствии представителей истца – Шевченко К.И., Шаповаловой И.В.

ИССЛЕДОВАНИЕ

При производстве экспертизы использовалась следующая нормативная и справочная литература в действующей редакции:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Градостроительный кодекс РФ.
3. Федеральный закон N 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости».
4. Сборник методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз, А.Ю. Бутырин, 2012 год.
5. Информационная справочная система нормативной и технической документации.

Эксперт Твардовский Андрей Александрович проводил исследование в полном объеме.

Эксперт Герасимова Елена Анатольевна проводила исследование в полном объеме.

Эксперт Шкурко Федор Юрьевич проводил геодезические измерения объекта исследования.

Исследование производится осмотром на месте объекта исследования, проведением геодезических измерений спутниковым методом, основанным на приеме от спутников радиосигналов, с использованием поверенного спутникового многочастотного геодезического прибора E-Survey E100 (№E1014A23000055, свидетельство о поверке №С-ГКФ/22-02-2024/318655026, действительно до 21.02.2025 года), производством необходимых измерений, выполненных поверенным лазерным дальномером «Leica Disto D210» (свидетельство о поверке №С-ВР/19-09-2024/372470407, действительно до 18.09.2025 г.), рулеткой измерительной металлической «UM5M» (свидетельство о поверке №С-ВР/11-09-2024/372470404, действительно до 10.09.2025 г.), фотосъемкой объекта исследования, выполненной цифровой камерой, фиксацией результатов осмотра, диалектическим методом и методом сравнительного анализа геодезических измерений объекта исследования и исходных данных, указанных в определении о назначении экспертизы и материалах дела, с требованиями действующих нормативных документов в области строительно-технической экспертизы.

По данным представленных материалов, осмотром на месте и проведенными замерами определено, что на дату проведения исследования на земельном участке с КН 61:44:0051021:34 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158 расположено незавершенное строительством здание с КН 61:44:0051021:52. Иные строения на земельном участке отсутствуют.

Согласно решению Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14.03.2013 года, суд решил обязать Нор-Симавонц Владимира Николаевича привести строение, расположенное земельном участке по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158 в соответствие с выданным разрешением на строительство.

Из представленных материалов следует, что 21.05.2008 года Нор-Симавонц В.Н. было выдано разрешение №19 на строительство объекта – жилого дома (основание – градостроительный план земельного участка), расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158.

В градостроительном плане земельного участка №RU61310000-4-052008-19 от 19.05.2008 года указаны следующие параметры объекта капитального строительства:

- назначение – трехэтажный жилой дом;
- предельное количество этажей – три этажа;
- предельная высота здания – 16,00 м;
- максимальный процент застройки – 80 %.

Иные показатели: расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего жилого дома, гаража, строений и сооружений вспомогательного использования, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 2-х метров.

Осмотром на месте и проведенными замерами определено, что незавершенное строительством здание по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158 является строением неправильной геометрической формы, приближенной к прямоугольной, максимальными размерами в плане 31,44 м × 9,00 м, максимальной наружной высотой 14,70 м.

В исследуемом здании полностью возведены фундамент, несущий каркас, лестницы, наружные и внутренние стены подземного этажа; несущий каркас, наружные и внутренние стены, перекрытия, внутренняя лестница трех надземных этажей. На перекрытии последнего надземного этажа устроена железобетонная опорная рама (монтируется под коньком с целью создания дополнительных опор для стропильных ног), высотой 3,05 м.

В исследуемом здании частично возведены перегородки и установлены окна. Полностью отсутствуют двери, полы, внутренняя отделка, инженерные коммуникации, сантехнические и бытовые приборы, а также ограждающие конструкции фасадной стены.

В связи с тем, что исследуемое здание Лит. «П» не завершено строительством, определить его назначение на дату производства исследования, технически не представляется возможным. Исходя из имеющегося объемно-планировочного решения, исследуемое здание может быть завершено строительством в качестве одноквартирного жилого дома, многоквартирного жилого дома и нежилого здания общественного назначения.

Осмотром на месте определено, что исследуемое здание состоит из следующих основных конструктивных элементов:

- фундамент – монолитный железобетонный;
- несущие колонны – монолитные железобетонные;
- диафрагмы жесткости – монолитные железобетонные;
- перекрытия – монолитные железобетонные;
- наружные стены – кирпичные;
- перегородки – кирпичные;

- кровля – отсутствует;
- кровля – отсутствует;
- окна – металлопластиковые;
- двери – отсутствуют;
- полы – отсутствуют;
- внутренняя отделка – отсутствует;
- сантехнические и бытовые приборы – отсутствуют;
- инженерные коммуникации – отсутствуют.

Внутренняя высота этажей исследуемого здания составляет:
- подвал – 3,02 м;
- 1-й этаж – 3,59 м;
- 2-й этаж – 3,09 м;
- 3-й этаж – 3,11 м.

Фотообзор объекта исследования и его фрагментов представлен на фото далее.

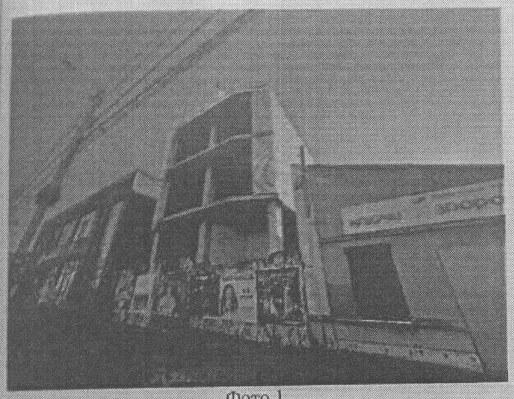


Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.

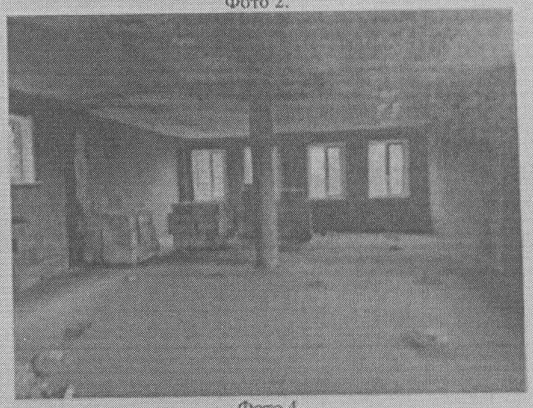


Фото 4.

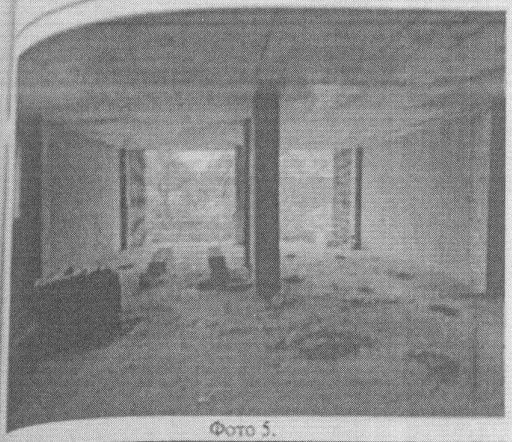


Фото 5.

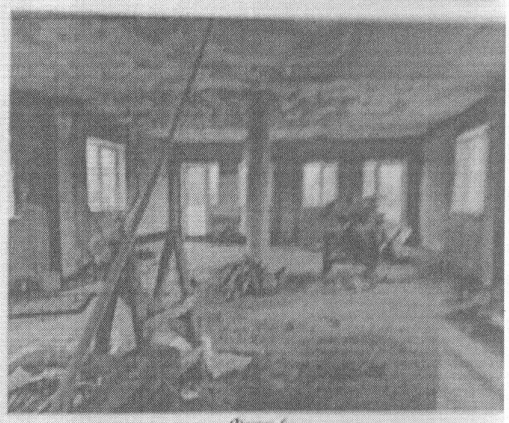


Фото 6.

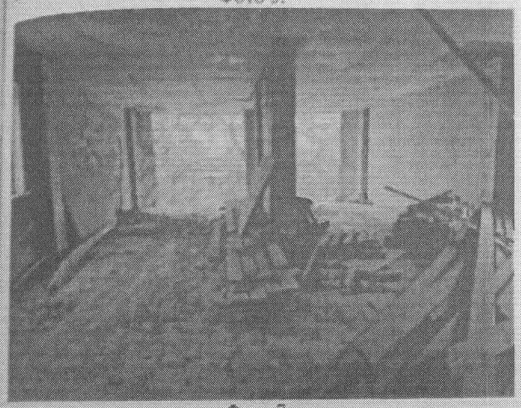


Фото 7.

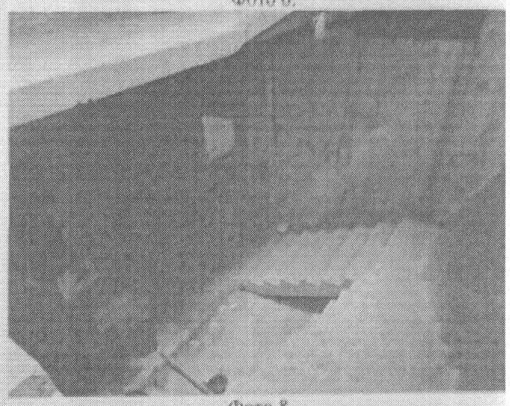


Фото 8.

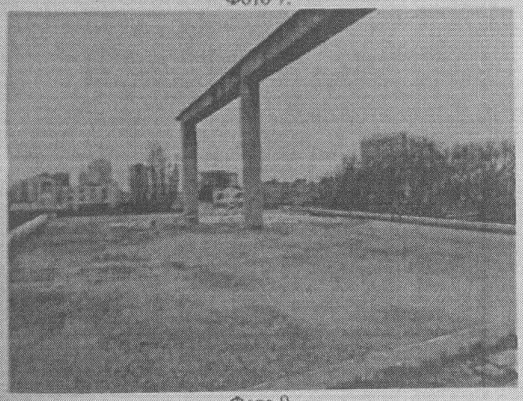


Фото 9.

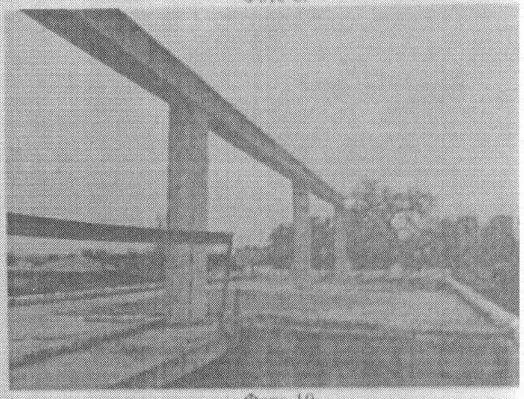


Фото 10.

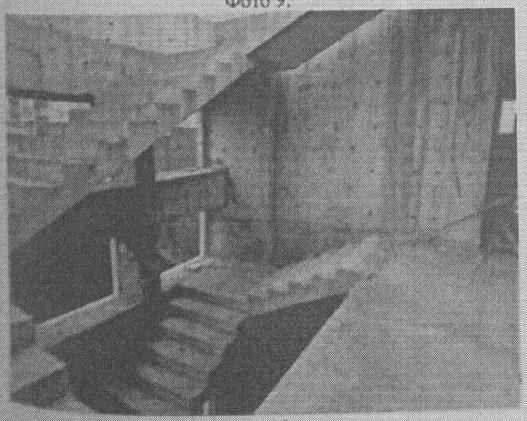


Фото 11.

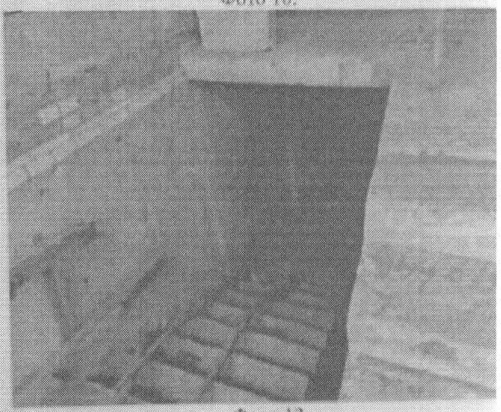


Фото 12.

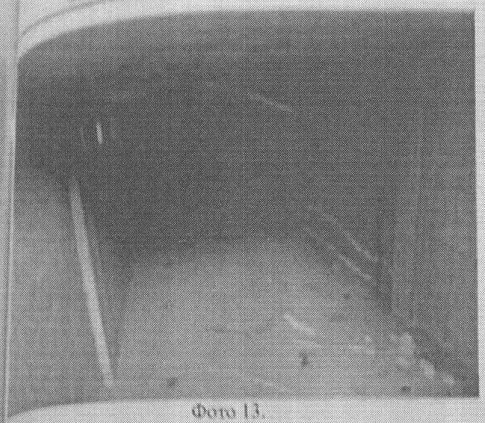


Фото 13.

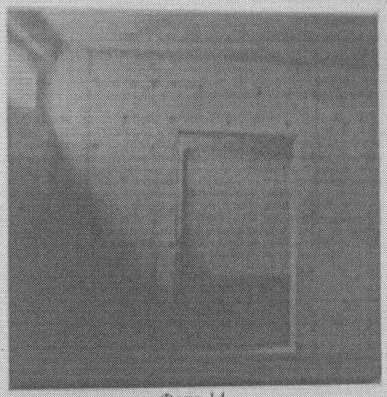


Фото 14.

Согласно СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные» (в редакции, действовавшей на дату выдачи разрешения на строительство):

3.17 терраса: Огражденная открытая (без устройства остекления) площадка, пристроенная к зданию, встроенная в него или встроенно-пристроенная, не имеющая ограничения по глубине, может иметь покрытие и устраиваться на кровле нижерасположенного этажа.

3.18 чердак здания: Помещение, расположенное в пространстве между перекрытием верхнего этажа, покрытием (крышей) и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа.

3.19 этаж дома: Часть дома между высотными отметками верха перекрытия (или пола по грунту) и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия кровли) с высотой помещений, равной и превышающей 1,8 м.

4.1 В домах, принадлежащих в соответствии [4] и [9] к государственному и муниципальному жилищному фонду, в том числе жилищному фонду социального использования, минимальную площадь и состав комнат, правила расчета площадей помещений следует принимать согласно СП 54.13330. Также методы расчета приведены в [13]. Дом может предназначаться для постоянного или временного проживания, а также для сдачи внаем согласно [4].

Согласно СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные» (в редакции, действующей в настоящее время):

3.11 объект индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом): Отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более трех, высотой не более 20 м, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Примечание - Индивидуальный жилой дом предназначен для индивидуального проживания или проживания одной семьи при постоянном, длительном или кратковременном проживании (в том числе сезонном, отпускном).

3.19 чердак: Пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа, в котором не предусмотрено размещение жилых, вспомогательных помещений, помещений общественного назначения.

3.20 этаж дома: Часть здания между высотными отметками верха перекрытия или пола по грунту и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия), включающая пространство высотой в чистоте (от пола до потолка) 1,8 м и более, предназначенная для размещения помещений жилых, вспомогательных, общественного назначения, технических.

3.21 этаж мансардный (мансарда): Этаж, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения наклонной поверхности потолка и наружной вертикальной стены должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа, в котором размещены жилые помещения, вспомогательные или помещения общественного назначения.

4.2.1 Правила определения площадей помещений, площади здания, этажности и строительного объема жилых домов вне зависимости от форм собственности следует принимать согласно приложению А СП 54.13330.2022.

Согласно Приложению А* «Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема» СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» (в редакции, действовавшей на дату выдачи разрешения на строительство):

А.1.1 Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

А.1.3 Площадь этажа здания определяется внутри строительного объема здания и измеряется между внутренними поверхностями ограждающих конструкций наружных стен (при отсутствии наружных стен - осей крайних колонн) на уровне пола без учета плинтусов.

В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.

В площадь этажа не включается площадь проемов для лифтовых и других шахт, учитываемая на нижнем этаже.

Площади подполья для проветривания здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включаются.

Эксплуатируемая кровля при подсчете общей площади здания приравнивается к площади террас.

А.1.7 При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

При определении числа этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и др.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

При определении этажности здания для расчета числа лифтов технический этаж, расположенный над верхним этажом, не учитывается.

А.1.8 Строительный объем жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ±0,000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем определяется в пределах ограничивающих наружных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и других надстроек, начиная с отметки чистого пола надземной и подземной частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, козырьков, портиков, балконов, террас, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), проветриваемых подполий и подпольных каналов.

Согласно Приложению А «Правила определения площади многоквартирного жилого здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема» СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные» (в редакции, действующей в настоящее время):

А.1.1 Площадь застройки многоквартирного жилого здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему контуру здания, на уровне планировочной отметки земли, включая выступающие части (балконы, лоджии, эркеры, козырьки и навесы входных групп, входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвальный этаж, галереи и переходы между зданиями).

Площадь под многоквартирным жилым зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м, включаются в площадь застройки.

В площадь застройки дополнительно включается выходящая за контур надземной части площадь подземной части здания, которая определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему контуру подземных ограждающих конструкций.

А.1.3 Площадь этажа измеряют между внутренними поверхностями наружных стен на высоте от нуля до 1,10 м от уровня пола, при наклонных наружных стенах - на уровне пола (без учета плинтусов).

Площадь мансардного этажа многоквартирного жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака с учетом А.2.2.

В площадь этажа включают площади балконов, лоджий, галерей, террас и веранд, внутренних перегородок и стен, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.

Площадь многосветных помещений, пространство между лестничными маршами более ширины марша или 1,5 м, проемы в перекрытиях, а также лифтовые и другие шахты следует учитывать в пределах одного этажа.

В площадь многоквартирного жилого здания включаются площади ниш высотой 2 м и более, арочных проемов шириной 2 м и более, пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 м и более.

В площадь этажа не включают: площади тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, а также площадь, занятую выступающими конструктивными элементами и отопительными печами.

А.1.7 При определении этажности многоквартирного жилого здания учитывают все надземные этажи, в том числе технические этажи, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

При определении количества этажей многоквартирного жилого здания учитывают все этажи, включая подземные, подвальный, цокольный, надземные, технические, мансардный.

Примечание - При определении этажности и количества этажей не учитывают: подполье, проветриваемое подполье, техническое подполье, технические пространства, чердак, технический чердак, расположенные на крыше технические помещения (крышные котельные, машинные отделения лифтов, помещения вентиляционных камер и другие).

При размещении многоквартирного жилого здания на участке с уклоном первым надземным следует считать этаж с отметкой пола помещений выше наиболее низкой планировочной отметки земли.

Примечание - Эвакуационный выход с первого надземного этажа непосредственно наружу должен располагаться выше планировочной отметки земли в месте его устройства.

Помещения, примыкающие к наружной стене, у которой планировочная отметка земли выше отметки чистого пола, следует считать заглубленными.

Заглубление подземной части многоквартирного жилого здания определяют разностью планировочной отметки земли и отметки низа (подошвы) ленточного фундамента, фундаментной плиты или свайного ростверка*.

При размещении многоквартирного жилого здания на участке с уклоном (или выполнении фундамента с перепадом уровней) указанные отметки принимают у наружной стены в месте, где их разность максимальная.

Этажность определяется отдельно для каждой части (секции) многоквартирного жилого здания: при размещении здания на участке с уклоном (когда из-за уклона число этажей изменяется); при различном числе этажей в частях (секциях) здания.

При определении этажности многоквартирного жилого здания для расчета числа лифтов технический этаж, расположенный над верхним этажом, не учитывают.

А.1.8 Строительный объем многоквартирного жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки 0,000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем определяется в пределах ограничивающих наружных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и других надстроек, начиная с отметки чистого пола надземной и подземной частей многоквартирного жилого здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, козырьков, портиков, балконов, террас, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), проветриваемого подполья и подпольных каналов.

Строительный объем подземной части многоквартирного жилого здания определяется до отметки чистого пола нижнего подземного этажа, подвального этажа или технического подполья.

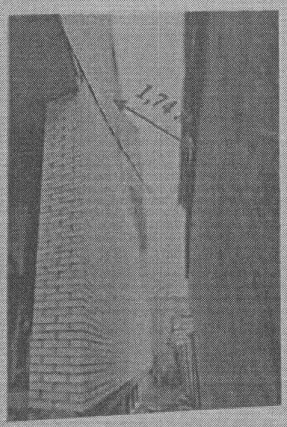
В результате исследования определено, что на дату проведения исследования здание по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158 является трехэтажным зданием с подвалом, и включает в себя три надземных этажа – 1-й, 2-й и 3-й этажи, и один подземный этаж - подвал.

Таким образом, этажность здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158 – трехэтажный, количество этажей здания - четыре этажа.

Осмотром на месте и проведенными замерами определено, что площадь застройки здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158 составляет 261 кв.м. Процент застройки земельного участка с КН 61:44:0051021:34 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158 составляет 74%.

Расчет
261/351=0,74=74%

Осмотром на месте и проведенными замерами определено, что расстояние от оконного проема исследуемого здания, расположенного в северной части западной (правой) стены на 2-м этаже, до здания на соседнем участке по ул. Варфоломеева, 156, составляет 1,74 м. Расстояние от остальных окон здания до зданий и вспомогательных строений, расположенных на соседних участках, составляет более 2,00 м.



В чертеже градостроительного плана земельного участка, являющемся Приложением к градостроительному плану земельного участка №RU61310000-4-052008-19 от 19.05.2008 года, отображено место допустимого расположения здания относительно границ земельного участка с КН 61:44:0051021:34 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158.

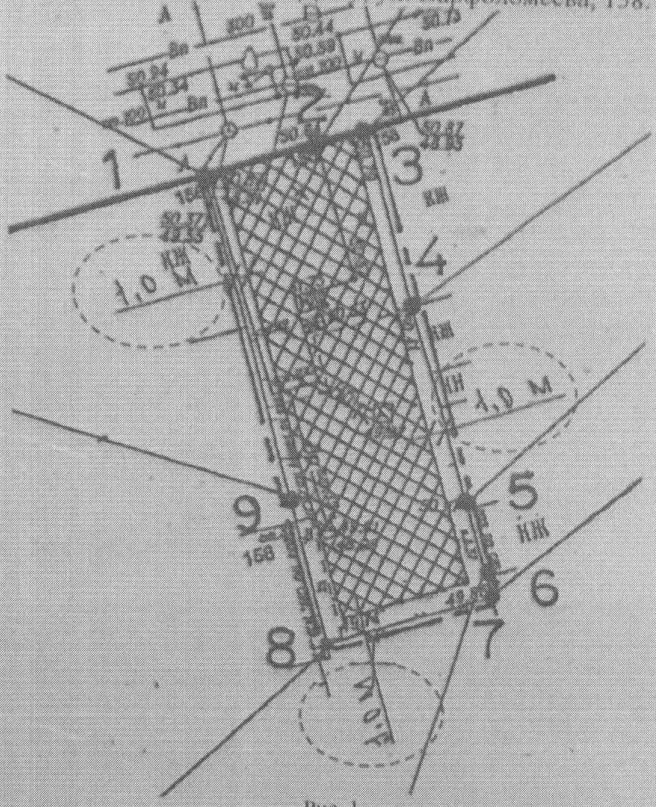


Рис. 1

Из чертежа градостроительного плана следует, что место допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которого запрещено строительство, расположено без отступа от северной (фасадной) границы, и с отступом, составляющим 1,00 м, от восточной (левой), южной (тыльной) и западной (правой) границ.

Согласно п.7 Приложения №2 «Требования к определению площади здания, сооружения и помещения» к приказу Минэкономразвития России от 1 марта 2016 года N 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», действующему на дату разрешения на строительство, площадь застройки сооружения определяется как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций (стен) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли, включая выступающие части (входные площадки и ступени, крыльца, веранды, террасы, приямки, входы в подвал). В площадь застройки включается площадь под сооружением, расположенным на столбах, арки, проезды под сооружением, части сооружения, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 метра, а также подземные выступающие конструктивные элементы сооружения.

Согласно п.9 Приложения №2 «Требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» к приказу Росреестра от 23 октября 2020 года N П/0393 «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, помещения, машино-места», действующему в настоящее время, площадь застройки сооружений, основной характеристикой которых является площадь застройки, определяется на основании значений координат характерных точек контура такого сооружения как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций (надземных и (или) подземных (при наличии таковых) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли, включая выступающие надземные и (или) подземные части такого сооружения (входные площадки и ступени, крыльца, веранды, террасы, балконы, консоли, приямки, входы в подвал, рампы и тому подобное). В площадь застройки включаются площадь проекции сооружения, расположенного на столбах, арки, проезда под сооружением, части сооружения, консольно выступающие за плоскость стены.

Таким образом, на дату выдачи разрешения на строительство в площадь застройки здания не включались части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте более 4,5 метра. На дату настоящего исследования, в площадь застройки здания включаются все консольно выступающие за плоскость стены части здания.

В настоящем исследовании, при определении расположения здания относительно границ участка учитываются требования, действующие на дату выдачи разрешения на строительство, в связи с чем, нависающие части здания на высоте более 4,50 м в площадь застройки здания не включаются.

Согласно Приложению к требованиям к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требованиям к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденным приказом Росреестра от 23 октября 2020 года N П/0393, значение точности (средней квадратической погрешности) определения координат характерных точек контура конструктивных элементов здания, расположенного на земельном участке, отнесенном к землям населенных пунктов, составляет не более 0,10 м.

Осмотром на месте и проведенными замерами определено, что северо-западная часть исследуемого здания расположена на расстоянии 0,80 м от западной границы участка, что на 0,20 м меньше допустимого расстояния, составляющего 1,00 м. Протяженность северо-западной части исследуемого здания, выступающего за границы места допустимого размещения зданий, указанного в чертеже градостроительного плана, составляет 8,39 м, площадь выступа составляет 0,8 кв.м.

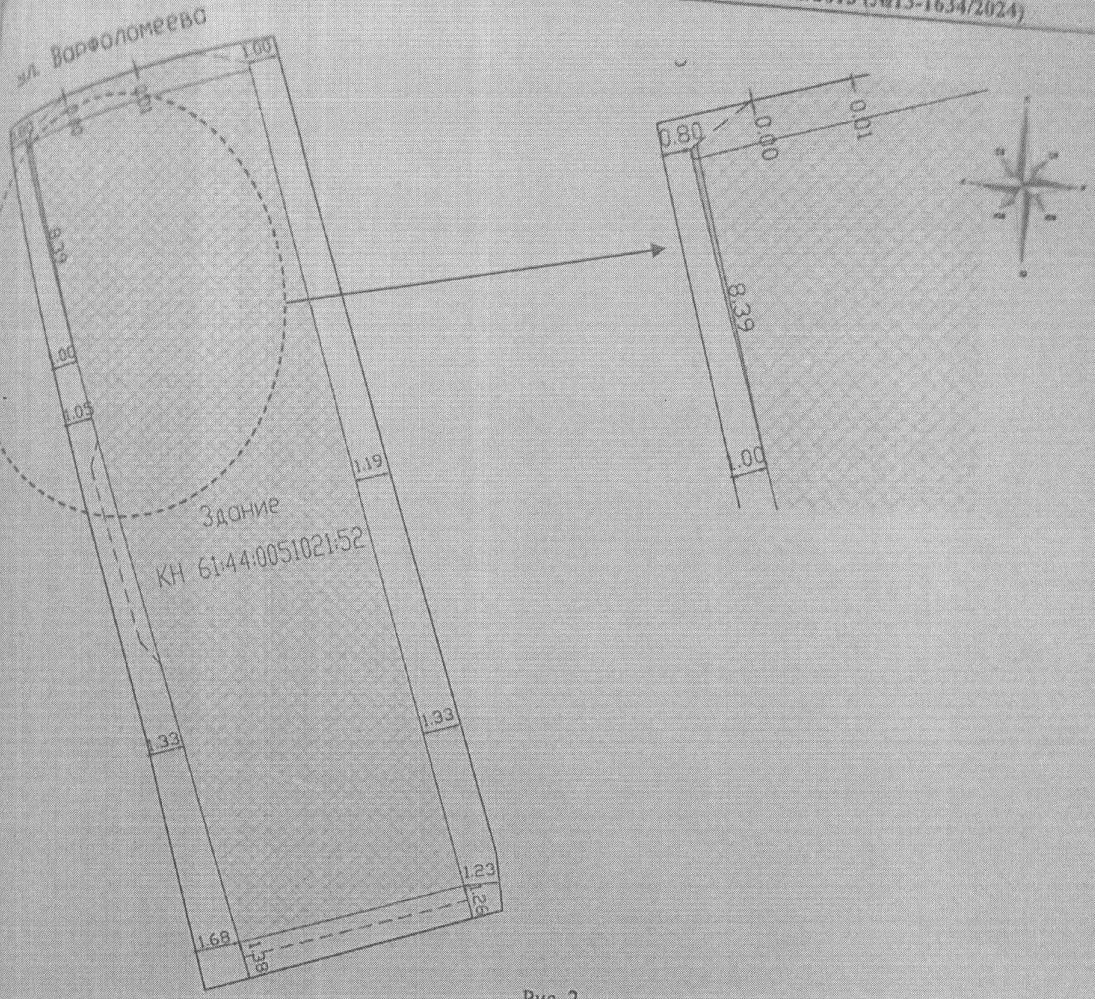


Рис. 2.

Таким образом, этажность и высота здания с КН 61:44:0051021:52, а также процент застройки земельного участка по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158 соответствуют разрешению на строительство №19 от 21.05.2008 года и градостроительному плану земельного участка №RU61310000-4-052008-19 от 19.05.2008 года.

Количество этажей и расположение оконного проема на 2-м этаже в северной части западной (правой) стены здания с КН 61:44:0051021:52 не соответствуют разрешению на строительство №19 от 21.05.2008 года и градостроительному плану земельного участка №RU61310000-4-052008-19 от 19.05.2008 года.

Расположение северо-западной части здания на земельном участке по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158 на расстоянии менее 1,00 м от западной (правой) границы не соответствует чертежу градостроительного плана земельного участка, являющемуся Приложением к градостроительному плану земельного участка №№RU61310000-4-052008-19 от 19.05.2008 года.

Для привидения здания с КН 61:44:0051021:52 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158 в соответствие с выданным разрешением на строительство №19 от 21.05.2008 года и градостроительным планом земельного участка №RU61310000-4-052008-19 от 19.05.2008 года, необходимо уменьшить количество этажей здания на один этаж, демонтировать оконный проем на 2-м этаже в северной части западной (правой) стены здания и соблюсти допустимое расстояние от северо-западной части здания до западной границы.

Демонтаж в общем смысле представляет собой снятие с места или разборку каких-либо конструкций, то есть процесс, обратный монтажу. По определению демонтаж не обязательно связан с безвозвратным разрушением объекта, а может быть частью комплекса мероприятий по разбору, переносу, ремонту или модернизации конструкции (здания, сооружения, оборудования и пр.).

В зависимости от типа демонтируемого объекта, применяются различные технологии демонтажа или их комбинации. В целом методы сноса условно можно разделить на ручной и механизированный, хотя на практике эти два метода комбинируются в различных соотношениях.

Ручной метод демонтажа представляет собой поэтапную разборку объекта с использованием ручного инструмента. Используется обычно тогда, когда механизированный демонтаж невозможен: при работах в стесненных условиях, в условиях плотной застройки, при необходимости сохранить демонтируемые элементы для повторного использования либо при демонтаже конструкций, представляющих ценность, и др. Ручной метод демонтажа обычно используется в малоэтажных зданиях, так как обеспечить безопасность людей, участвующих в демонтажных работах зданий с большей этажностью, затруднительно, что связано с большим количеством вероятных незапланированных деформаций.

Механизированный способ предполагает использование специальной строительной техники.

Согласно ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»:

2.2.2 конструктивная система: Совокупность взаимосвязанных строительных конструкций и основания.

2.2.3 нагрузки: Внешние механические силы (вес конструкций, оборудования, людей, снегоотложения и др.), действующие на строительные объекты.

2.2.4 несущая способность: Максимальный эффект воздействия, реализуемый в строительном объекте без превышения предельных состояний.

3.3 Основным условием надежности строительных объектов являются выполнения требований (критериев) для всех учитываемых предельных состояний при действии наиболее неблагоприятных сочетаний расчетных нагрузок в течение расчетного срока службы.

3.4 Надежность строительных конструкций и оснований следует обеспечивать на стадии разработки общей концепции сооружения, при его проектировании, изготовлении его конструктивных элементов, строительстве и эксплуатации.

3.5 При особых воздействиях надежность строительных конструкций дополнительно следует обеспечивать за счет проведения одного или нескольких специальных мероприятий, включающих в себя:

- выбор материалов и конструктивных решений, которые при аварийном выходе из строя или локальном повреждении отдельных несущих элементов конструкций не приводят к прогрессирующему обрушению сооружения;

- предотвращение или снижение возможности реализации подобных воздействий на несущие конструкции;

- использование комплекса специальных организационных мероприятий, обеспечивающих ограничение и контроль доступа посторонних лиц к основным несущим конструкциям сооружения.

3.6 Принятые проектные и конструктивные решения должны быть обоснованы результатами расчета по предельным состояниям сооружений в целом, их конструктивных элементов и соединений, а также, при необходимости, данными экспериментальных исследований, в результате которых устанавливают основные параметры строительных объектов, их несущую способность и воспринимаемые ими воздействия.

3.11 Для каждой учитываемой расчетной ситуации надежность строительных конструкций должна быть обеспечена за счет:

- расчета сооружения в целом и его отдельных конструктивных элементов по всем учитываемым предельным состояниям;
- выбора и контроля исполнения оптимальных конструктивных решений, материалов, технологических процессов изготовления и монтажа строительных конструкций;
- создания условий, гарантирующих нормальную эксплуатацию строительных объектов;
- контроля технического состояния сооружения в целом и его отдельных конструктивных элементов;
- проведения организационных мероприятий, направленных на снижение возможности возникновения аварийных ситуаций и прогрессирующего обрушения сооружений.

Так, наиболее экономически целесообразно, количество этажей здания уменьшить путем ликвидации (засыпки) подвала. Демонтаж оконного проема на 2-м этаже в северной части западной (правой) стены здания выполнить путем демонтажа оконного блока и заделки оконного проема.

Для соблюдения допустимого расстояния от северо-западной части здания до западной границы необходимо произвести демонтаж северо-западной части здания в уровне 1-2 этажей площадью 0,8 кв.м, протяженностью 8,39 м по западной стене, шириной в фасадной части 0,20 м, заключающийся в разборке северной части наружной кирпичной самонесущей стены второго этажа протяженностью 8,39 м, разборке северной части облицовки из лицевого кирпича наружной стены 1-го этажа протяженностью 4,75 м, обрезке наружной северо-западной части железобетонного монолитного перекрытия 1-го этажа длиной 8,39 м, переменной шириной – 0,20 м в фасадной части здания, 0,00 м на расстоянии 8,39 м от фасада здания по западной стороне, не затрагивая железобетонную колонну, расположенную в северо-западном углу здания. В случае необходимости предусмотреть усиление сохраняемых конструкций. Данные мероприятия определены на стадии проектного задания.



Фото 15. Демонтируемая часть наружной самонесущей стены 2-го этажа



Фото 16. Демонтируемая облицовка наружной стены 1-го этаж

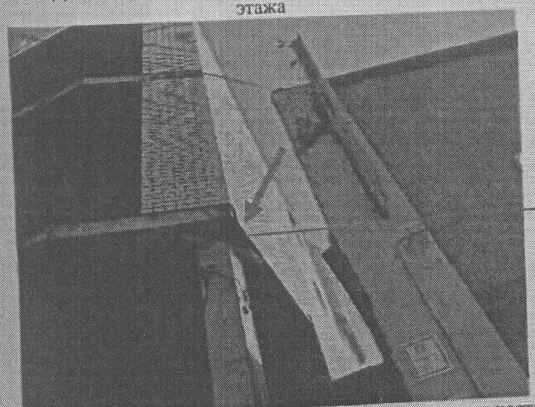


Фото 17. Северо-западная часть здания, демонтируемая часть перекрытия (до колонны)

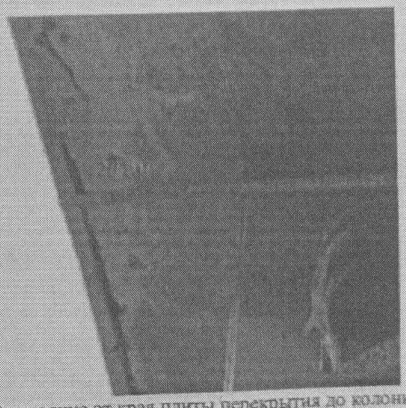


Фото 18. Расстояние от края плиты перекрытия до колонны

Определение перечня конкретных мероприятий и способа их исполнения возможно только в рамках разработки проектной документации, что не входит в компетенцию эксперта-строителя, а является прерогативой проектных организаций, которые согласно ст.55.8 Градостроительного кодекса РФ, являются членом саморегулируемой организацией в области архитектурно-строительного проектирования.

В результате исследования эксперты приходят к выводу о том, что для исполнения решения Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14.03.2013 о приведении объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158, в соответствие с выданным разрешением на строительство, необходимо произвести следующие работы:

- уменьшить количество этажей здания на один этаж путем ликвидации (засыпки) подвала;
- на 2-м этаже здания демонтировать оконный блок и заложить оконный проем в северной части западной (правой) стены;
- демонтировать северо-западную часть здания в уровне 1-2 этажей площадью 0,8 кв.м (разобрать северную часть наружной кирпичной самонесущей стены второго этажа протяженностью 8,39 м, разобрать северную часть облицовки из лицевого кирпича наружной стены 1-го этажа протяженностью 4,75 м, обрезать наружную северо-западную часть железобетонного монолитного перекрытия 1-го этажа длиной 8,39 м, переменной шириной – 0,20 м в фасадной части здания, 0,00 м на расстоянии 8,39 м от фасада здания по западной стороне, не затрагивая железобетонную колонну, расположенную в северо-западном углу здания);
- в случае необходимости предусмотреть усиление сохраняемых конструкций здания.

Данные мероприятия определены на стадии проектного задания. Определение перечня конкретных мероприятий и способа их исполнения возможно только в рамках разработки проектной документации, что не входит в компетенцию эксперта-строителя, а является прерогативой проектных организаций, которые согласно ст.55.8 Градостроительного кодекса РФ, являются членом саморегулируемой организацией в области архитектурно-строительного проектирования.

ВЫВОДЫ

1. Определить комплекс работ, необходимый для исполнения решения Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14.03.2013 о приведении объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158, в соответствие с выданным разрешением на строительство.

Для исполнения решения Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14.03.2013 о приведении объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158, в соответствие с выданным разрешением на строительство, необходимо произвести следующие работы:

- уменьшить количество этажей здания на один этаж путем ликвидации (засыпки) подвала;
- на 2-м этаже здания демонтировать оконный блок и заложить оконный проем в северной части западной (правой) стены;
- демонтировать северо-западную часть здания в уровне 1-2 этажей площадью 0,8 кв.м (разобрать северную часть наружной кирпичной самонесущей стены второго этажа протяженностью 8,39 м, разобрать северную часть облицовки из лицевого кирпича наружной стены 1-го этажа протяженностью 4,75 м, обрезать наружную северо-

западную часть железобетонного монолитного перекрытия 1-го этажа длиной 8,39 м, переменной шириной – 0,20 м в фасадной части здания, 0,00 м на расстоянии 8,39 м от фасада здания по западной стороне, не затрагивая железобетонную колонну, расположенную в северо-западном углу здания);

– в случае необходимости предусмотреть усиление сохраняемых конструкций здания.

Данные мероприятия определены на стадии проектного задания. Определение перечня конкретных мероприятий и способа их исполнения возможно только в рамках разработки проектной документации, что не входит в компетенцию эксперта-строителя, а является прерогативой проектных организаций, которые согласно ст.55.8 Градостроительного кодекса РФ, являются членом саморегулируемой организацией в области архитектурно-строительного проектирования.

Эксперты: **А.А. Твардовский**

Е.А. Герасимова

Ф.Ю. Шкурко