

[REDACTED]

УТВЕРЖДАЮ:

[REDACTED]
Генеральный директор
[REDACTED]



МП «22» января 2019 года.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА №05/01/19
по результатам проведение строительно-технической
экспертизы работ по переустройству техподолья на
объекте по адресу: [REDACTED]

Заказчик: [REDACTED]
Адрес: [REDACTED]

Исполнитель: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Тел: [REDACTED]

Специалист: [REDACTED]
Дата проведения: с 15.01.2019 г., по 22.12.2109 г.

Место проведения: [REDACTED]

Москва, 2019 г.

Оглавление

Вводная часть	2
Сведения о заказчике, поручившем подготовку заключения	2
Сведения об основаниях для проведения экспертизы и подготовки заключения	2
Сведения о времени и месте проведения экспертизы и подготовки заключения	2
Сведения об экспертном учреждении.....	2
Сведения о специалисте	3
Вопросы, поставленные перед специалистом	4
Объект исследования	5
Исследовательская часть	6
Содержание исследования.....	6
Метод исследования.....	6
Ссылки на нормативные, методические и справочные материалы.....	6
Ограничения в исследовании	7
Содержание, результаты и оценка результатов исследование.....	8
Выводы	17
Приложения	18

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Сведения о заказчике, поручившем подготовку заключения:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Сведения об основаниях для проведения экспертизы и подготовки заключения:

Договор № 05/01/19 от 11.01.2019 г.

Сведения о времени и месте проведения экспертизы и подготовки заключения:

Начало проведения экспертизы: 15.01.2019 г.;
Завершение проведения экспертизы: 22.01.2019 г.;
Место проведения экспертизы и подготовки заключения: 105094, г. Москва, Семеновская набережная 2/1 стр. 1, офис 217.

Сведения об экспертном учреждении:

[REDACTED]
ИНН [REDACTED]
КПП [REDACTED]
ОГРН [REDACTED]
ОКПО [REDACTED]
[REDACTED]

Фактический адрес: [REDACTED]

[REDACTED]
Тел: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Сведения о специалисте:

[REDACTED]

Гражданин Российской Федерации, паспорт [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Образование специалиста:

Инженер строитель, факультет промышленно – гражданское строительство от 1995 года.

Юрист по специальности юриспруденция от 2000 года.

Является действительным Членом Союза лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований Палата судебных экспертов имени Ю. Г. Корноухова, регистрационный номер в реестре членов «СУДЭКС» № [REDACTED], Протокол заседания Президиума СУДЭКС» № [REDACTED] от 03.10.2016 г.

Аттестация:

Удостоверение № [REDACTED] от 14.04.2016 г., в том, что прошел обучение, по программе пожарно-технического минимума «Правила противопожарного режима в РФ».

Удостоверение № [REDACTED] от 22.04.2016 г., в том, что допущен к работе, по организации эксплуатации и проведению работ на тепловых энергоустановках.

Удостоверение № [REDACTED], от 28.03.2016 г., в том что, он допущен к работе в электроустановках напряжением до 10000 в качестве административно – технического персонала.

Обучение, по основам Промышленной безопасности А.1., Б.9.31.

Повышение квалификации по программе «Строительство зданий и сооружений»,
Удостоверение [REDACTED].

Общий стаж работы эксперта 27 лет.

Стаж работы эксперта в строительстве 22 год.

Стаж работы эксперта по подготовке экспертных заключений 7 лет.

Сведения о наличии ученой степени и ученом звании эксперта - ученые степени и ученые звания отсутствуют.

Сведения о занимаемой должности эксперта - Главный специалист по строительно-технической экспертизе.

ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД СПЕЦИАЛИСТОМ

Вопрос №1

Являются ли выполненные заказчиком работы, в помещениях техподполья – реконструкцией, или данные работы являются переустройством?

Вопрос №2

Обязан ли был заказчик получить разрешение на производство выполненных работ и разрешение на ввод в эксплуатацию объекта после их завершения в установленном законодательством РФ порядке?

Вопрос №3

За счет чего произошло увеличение высоты помещений техподполья?

Вопрос №4

Создает ли увеличение высоты техподполья, реальную угрозу жизни и здоровья для лиц находящихся в этих помещениях?

ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Помещения техподполья одноэтажного здания магазина расположенного по адресу: ██████████
2. Документы, предоставленные заказчиком:
 - 2.1. Копия экспликации к поэтажному плану здания на 9 (девяти) листах от 25.12.2018 г. – *Приложение №1*;
 - 2.2. Копия проекта переустройства помещений техподполья, 1-го этажа технического этажа в 1-но этажном каркасно-панельном отдельно стоящем здании, подготовленного ██████████ мастерская 13, 2008 г., на 17 (семнадцати) листах – *Приложение №2*;
 - 2.3. Копия выписки из протокола № 2 заседания Межведомственной комиссии округа, состоявшегося 18 февраля 2009 г., на 1 (одном) листе – *Приложение №3*;
 - 2.4. Копия Распоряжения Северо-Восточного административного округа г. Москвы № ██████████ от 13.03.2009 г., «О согласовании проведения работ по переоборудованию на объекте по адресу: ██████████» - *Приложение №4*.

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Содержание исследования:

Исследование проводилось в два этапа: 1-й этап визуальное обследование с контрольным замером высоты помещений техподполья. 2-й этап изучение собранных материалов и подготовка заключения.

Метод исследования:

Общенаучный – аналитический.

Ссылки на нормативные, методические и справочные материалы:

1. «Методика исследования объектов судебной строительно-технической экспертизы»: А. Ю. Бутырин (РФЦСЭ при Минюсте России).
2. Бутырин А. Ю., Орлов Ю. К. «Строительно-техническая экспертиза в современном судопроизводстве» - учебник М.; РФЦСЭ при Минюсте РФ, 2011.
3. Грунин И. Ю., Бudyко В. Б., Липин Д. Н. и др. «Научно-практические принципы применения визуально-измерительного контроля в строительной экспертизе» - учебно-практическое пособие – М.; Наука 2011.
4. Постановление Правительства Российской Федерации №87 от 16 февраля 2008 г. "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
5. Федеральный закон №190-ФЗ от 29.12.2004 г. «Градостроительный кодекс Российской Федерации».
6. Федеральный закон №384-ФЗ от 30.12.2009 г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
7. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».
8. СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».
9. СНиП 2.03.13-88 "Полы".
10. СП 48.13330.2011 «Организация строительства».
11. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
12. ГОСТ 26433.0-85 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений».
13. ГОСТ 27751-88 "Надежность строительных конструкций и оснований".
14. ГОСТ 7502-98 «Рулетки измерительные металлические».

Ограничения в исследовании:

1. Данное экспертное заключение подготовлено на основании проведенного визуального обследования и замеров с изучением предоставленной заказчиком документации в электронном виде (файлы формата PDF).
2. Выводы, содержащиеся в настоящем заключении, ограничиваются следующими условиями:

Настоящее заключение достоверно в полном объеме лишь в указанных в задании на исследование целях.

В процессе исследования предполагалось, что предоставленная заказчиком, информация является точной и достоверной. Специальная экспертиза (почерковедческая, техническая экспертиза документов, автороведческая и пр.) предоставленных документов не проводилась.

Настоящее заключение - не подменяет, не отменяет, и не изменяет не одно заключение, в целом или в любой его части, которое было сделано или будет сделано в соответствии с действующим законодательство Российской Федерации.

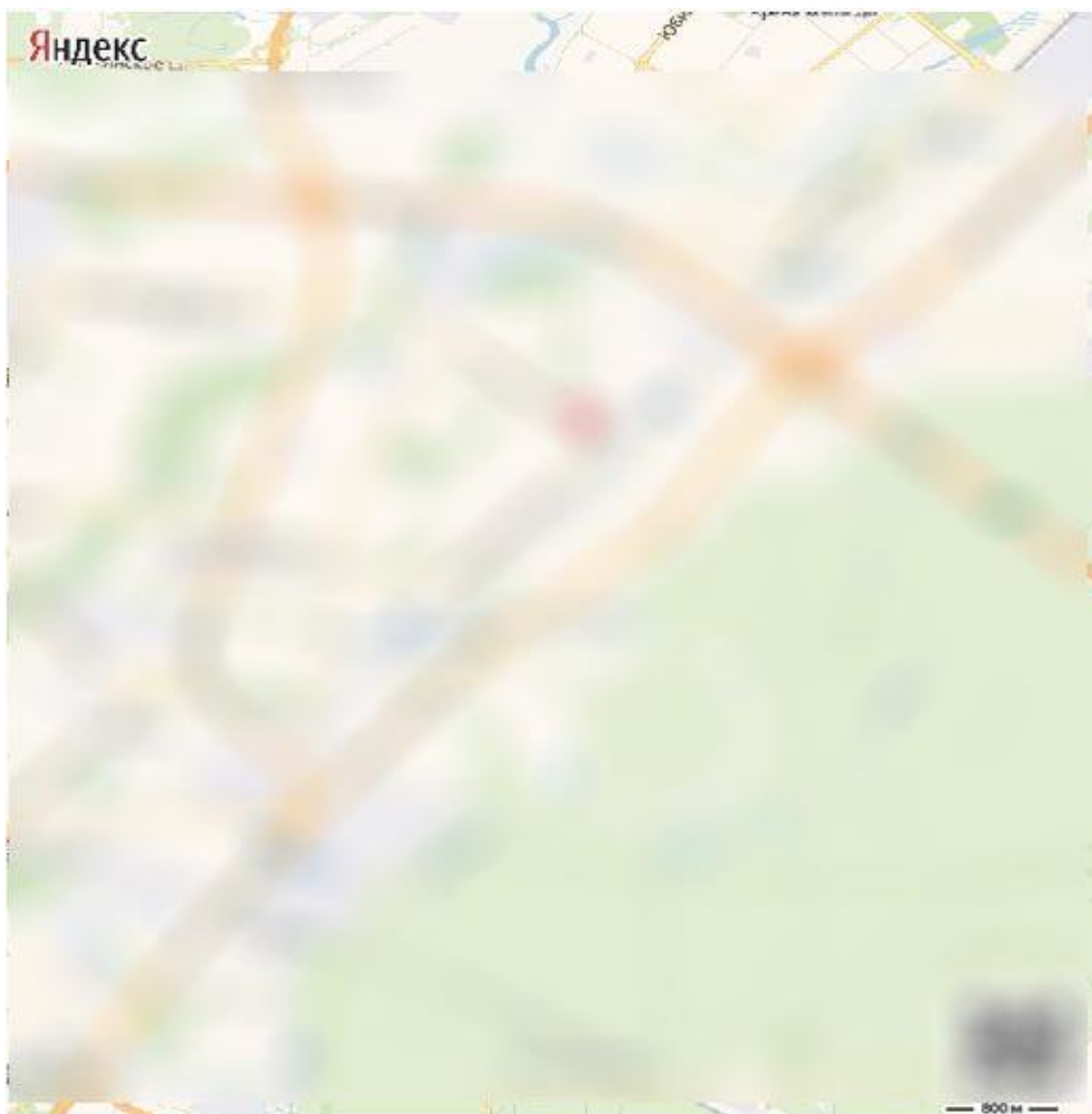
Эксперт не несет ответственность за обстоятельства, которые невозможно определить иным путем, кроме как визуальным изучением объекта исследования, в объеме, установленном договором и представленной заказчиком документации.

СОДЕРЖАНИЕ, РЕЗУЛЬТАТЫ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

Описание объекта исследования.

Обследованные помещения техподполья располагаются в одноэтажном нежилом здании магазина продовольственных и непродовольственных товаров по адресу: [REDACTED], кадастровый номер [REDACTED]. Дата постройки здания 1983 г.

Схема №1




 Можно не печатать, установите Яндекс.Карты на телефон



Схема №2



Можно не печатать, установите Яндекс.Карты на телефон

Исследование

Общая площадь помещений техподполья составляет 1411,00 м².

На I-м этапе, 15 января 2019 года с 14 часов 30 минут по 16 часов 00 минут, я [REDACTED] специалист ООО «Межрегиональный Центр Экспертизы и Оценки», в присутствии Генерального директора [REDACTED] и представителя [REDACTED] по доверенности [REDACTED] произвел визуальное обследование с контрольным измерением высоты некоторых помещений техподполья.

Измерение высоты некоторых помещений техподполья производились с использованием 5 метровой рулеткой по ГОСТ 7502-98 «Рулетки измерительные металлические», в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

В результате произведенных измерений были получены следующие значения высоты помещений техподполья:

Таблица №1

№ помещения	Наименование помещения	Высота помещения согласно экспликации метр.	Высота помещения согласно результатов измерения метр.
Помещение I Тип: Нежилое			
3	Раздевалка	2,9	2,82 ¹
11	Подполье Техническое	2,15	2,19 ¹
12	Помещение Техническое	2,9	2,88 ¹
17	Медкабинет	2,9	2,85 ¹
25	Коридор	2,54	2,9
Помещение Ia Тип: Нежилое			
1	Прачечная	2,9	2,87 ¹
Помещение II Тип: Нежилое			
1	Коридор	2,7	2,7
2	Умывальная	2,7	2,7
3	Уборная	2,7	2,7
5	Умывальная	2,7	Умывальная
6	Служебное	2,65	2,67 ¹
6а	Служебное	2,65	2,67 ¹
6б	Служебное	2,65	2,67 ¹
10	Служебное	3,9 ²	2,9 ¹
11	Служебное	3,0	2,9 ¹

¹ Разница в высоте объясняется неровностями пола в местах измерения

² Разница в высоте объясняется опечаткой в таблице экспликации к поэтажному плану здания так как помещения №10 и №11 аналогичные по своим

характеристикам и полученным результатам контрольного замера высоты помещений.

На II-м этапе с целью ответа на поставленные заказчиком вопросы были изучены предоставленные им документы и содержащаяся в них информация, проанализированы полученные результаты контрольных измерений и сопоставлены с данными содержащимися в документах, изучены нормативно – технические акты и документы, и подготовлено заключение по поставленным вопросам.

При изучении экспликации к поэтажному плану здания было установлено что, на плане помещения отсутствует штамп установленного образца о самовольно произведенных работах, что свидетельствует о том что, все работы по переоборудованию нежилых помещений техподполья выполнены с соблюдением действующего порядка согласования и выполнения данного вида работ в соответствии с Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 года N 37, Приложение №3:

- «1. Самовольной постройкой является здание, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (статья 222 ГК РФ).

Как самовольная постройка рассматривается осуществление без соответствующего разрешения:

реконструкция жилых домов (частей домов);

переоборудование правомерно возведенных нежилых зданий в жилые и наоборот;

возведение нового здания при наличии разрешения на капитальный ремонт старого;

возведение дополнительных зданий.

2. Выявленные при текущей инвентаризации самовольно возведенные законченные строительством здания (части зданий), а также самовольно занятые земли подлежат технической инвентаризации с включением их в учетно-технические материалы по общим правилам.

3. При наличии самовольных построек на оригиналах инвентаризационных планов (земельного участка и поэтажных), технических паспортов и копиях этих документов на свободном от записей месте, с лицевой стороны проставляются штампы установленного образца:».

Рисунок №1 Образец штампа о самовольно произведенных работах.

На возведение или переоборудование

(литера, квартира, комната)
Разрешение не предъявлено

Дата _____ Подпись _____

Помещения техподполья

Фото 1



Фото 2



Вопрос №1

Являются ли выполненные заказчиком работы, в помещениях технического подполья – реконструкцией, или данные работы являются переустройством?

Понятие «Реконструкция» раскрывается в Градостроительном кодексе Российской Федерации Ст.1, п.14 следующим образом – *«реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов».*

То есть для того чтобы отнести выполняемые работы к категории реконструкции необходимо соблюдение одного из нескольких условий:

- результатом этих работ должно стать изменение параметров объекта капитального строительства. К параметрам объекта законодатель отнес: высота, количество этажей, площадь, объем объекта;
- замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта.

При этом в данной формулировки сделана оговорка – исключение о том что, если работы выполняются для замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов то данные работы не являются реконструкцией.

Исходя из смысла формулировки «реконструкция» была изучена 2.2. Копия проекта переустройства помещений техподполья, 1-го этажа технического этажа в 1-но этажном каркасно-панельном отдельно стоящем здании, подготовленного [REDACTED] мастерская 13, 2008 г., на 17 (семнадцати) листах – *Приложение №3.*

При изучении указанного проекта а так же визуальном обследовании помещения техподполья было установлено что:

- в ходе переустройства несущие конструкции здания не затрагивалась;
- следы выемки грунта в техподполье отсутствуют;
- высота объекта не изменялась;
- количество этажей не изменялось;
- площадь и объем объекта не изменился.

В техподполье в отношении конструкции пола были выполнены следующие работы:

- демонтировано старое покрытие пола;
- демонтирована старая бетонная стяжка пола;
- убран строительный мусор под стяжкой пола без выемки грунта в подвале;
- произведена проливка грунта цементным раствором для его стабилизации;
- выполнено устройство армированной железобетонной плиты;
- выполнена бетонная выравнивающая стяжка;
- выполнено новое покрытие пола.

Все вышеуказанные выполненные работы не повлекли изменение параметров объекта, не являются заменой несущих конструкций, а являются заменой конструкции пола с целью улучшить его показатели. Следовательно, выполненные заказчиком работы по изменению конструкции пола в техподполье не являются реконструкцией а являются переустройством.

Вопрос №2

Обязан ли был заказчик получить разрешение на производство выполненных работ и разрешение на ввод в эксплуатацию объекта после их завершения в установленном законодательством РФ порядке?

В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации Ст. 51 – п. 17 ***«Выдача разрешения на строительство не требуется в случае: 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом».***

Так как в ходе визуального обследования помещений техподполья и изучения проекта переустройства было установлено что, выполненные работы не являются реконструкцией, не ведут к изменению параметров объекта, не затрагивают несущие конструкции и не влияют на безопасность и надежность объекта в целом или его отдельных частей, то получение разрешения на выполнение данных работ в соответствии со Ст. 51, п.17, Градостроительным Кодексом Российской Федерации не требуется.

Вопрос №3

За счет чего произошло увеличение высоты помещений техподполья?

Как видно из результатов контрольного замера высоты помещений техподполья приведенных в ***Таблице №1*** настоящего заключения увеличение высоты помещений произошло по нескольким причинам:

1. Неровности пола в помещениях при выполнении замеров;
2. Ошибки допущенные при оформлении документов технического учета;
3. Изменение конструкции пола.

Вопрос №4

Создает ли увеличение высоты техподполья, реальную угрозу жизни и здоровья для лиц находящихся в этих помещениях?

Так как изменение конструкции пола техподполья не затрагивает несущие конструкции и не влияет на конструктивные характеристики безопасности и надежности, а при визуальном обследовании помещений техподполья не выявлены признаки:

- разрушения любого характера;
- потеря устойчивости отдельных конструктивных элементов или объекта в целом;
- чрезмерные деформации;
- деградация свойств материалов;
- сдвиги в соединениях;
- чрезмерное раскрытие трещин.

Следовательно увеличение высоты техподполья не создает реальную угрозу жизни и здоровья для лиц находящихся в этих помещениях.

ВЫВОДЫ.

По вопросу №1

Являются ли выполненные заказчиком работы, в помещениях технического подполья – реконструкцией, или данные работы являются переустройством?

Выполненные заказчиком работы не повлекли изменение параметров объекта в том числе предельных параметров застройки, не являются заменой несущих конструкций, а являются заменой конструкции пола с целью улучшить его показатели. Следовательно, выполненные заказчиком работы по изменению конструкции пола в техподполье не являются реконструкцией, а являются переустройством.

По вопросу №2

Обязан ли был заказчик получить разрешение на производство выполненных работ и разрешение на ввод в эксплуатацию объекта после их завершения в установленном законодательством РФ порядке?

Так как в ходе визуального обследования помещений техподполья и изучения проекта переустройства было установлено что, выполненные работы не являются реконструкцией, не ведут к изменению параметров объекта, не затрагивают несущие конструкции и не влияют на безопасность и надежность объекта в целом или его отдельных частей, то получение разрешения на выполнение данных работ в соответствии со Ст. 51, п.17, Градостроительным Кодексом Российской Федерации не требуется.

По вопросу №3

За счет чего произошло увеличение высоты помещений техподполья?

Увеличение высоты помещений произошло по следующим причинам:

1. Неровности пола в помещениях при выполнении замеров;
2. Ошибки допущенные при оформлении документов технического учета;
3. Изменение конструкции пола.

По вопросу №4

Создает ли увеличение высоты техподполья, реальную угрозу жизни и здоровья для лиц находящихся в этих помещениях?

Так как изменение конструкции пола техподполья не затрагивает несущие конструкции и не влияет на конструктивные характеристики безопасности и надежности, а при визуальном обследовании помещений техподполья не выявлены признаки:

- разрушения любого характера;
- потеря устойчивости отдельных конструктивных элементов или объекта в целом;
- чрезмерные деформации;
- деградация свойств материалов;
- сдвиги в соединениях;
- чрезмерное раскрытие трещин.

Следовательно, увеличение высоты техподполья не создает угрозу жизни и здоровья для лиц находящихся в этих помещениях.

ПРИЛОЖЕНИЯ.

Приложение №1 - Копия экспликации к поэтажному плану здания на 9 (девяти) листах от 25.12.2018 г.

Приложение №2 - Копия проекта переустройства помещений техподполья, 1-го этажа технического этажа в 1-но этажном каркасно-панельном отдельно стоящем здании, подготовленного [REDACTED] мастерская 13, 2008 г., на 17 (семнадцати) листах.

Приложение №3 - Копия выписки из протокола № 2 заседания Межведомственной комиссии округа, состоявшегося 18 февраля 2009 г., на 1 (одном) листе.

Приложения №4 - Копия Распоряжения Северо-Восточного административного округа г. Москвы № [REDACTED] от 13.03.2009 г., «О согласовании проведения работ по переоборудованию на объекте по адресу: [REDACTED]».

Приложение №5 - Дипломы о высшем образовании специалиста – [REDACTED]

Приложение №6 – Документы организации ООО «МЦЭО».

Заключение подготовил _____