

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №ЮК-22/140 **(ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА)**

о проведении экспертизы на соответствие объекта, приобретаемого в муниципальную собственность муниципального образования город Краснодар, условиям муниципального контракта от 29.08.2022 № 1162

Адрес объекта:

Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапрунова, д. 13, кв. 325

Дата составления Заключения:

12.09.2022 г.

Заказчик:

Департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар

Исполнитель:

ООО «Южная оценочная компания «Эксперт»

**Директору департамента муниципальной собственности
и городских земель администрации
муниципального образования город Краснодар
Молотилину К.Ю.**

Уважаемый Константин Юрьевич!

На основании муниципального контракта №14 от 29.08.2022 г. специалистом ООО «Южная оценочная компания «Эксперт» проведено исследование с целью проведения экспертизы соответствия объекта, приобретаемого в муниципальную собственность муниципального образования город Краснодар, условиям муниципального контракта от 29.08.2022 № 1162, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапрунова, д. 13, кв. 325.

В результате исследования определено, что:

- квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапрунова, д. 13, кв. 325, **не соответствует** условиям муниципального контракта от 29.08.2022 № 1162.

Если у Вас возникнут вопросы по содержанию настоящего заключения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, директор
ООО «Южная оценочная компания «Эксперт»

М.М. Солонникова

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

На основании муниципального контракта №14 от 29.08.2022 г. специалистом ООО «Южная оценочная компания «Эксперт» проведено исследование с целью проведения экспертизы соответствия объекта, приобретаемого в муниципальную собственность муниципального образования город Краснодар, условиям муниципального контракта от 29.08.2022 № 1162, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапрунова, д. 13, кв. 325.

Дата начала производства экспертизы: 09.09.2022 г.

Дата проведения натурального обследования: 12.09.2022 г.

Дата окончания производства экспертизы: 12.09.2022 г.

Сведения о Заказчике: Департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар. ОГРН: 1022301172475, дата присвоения ОГРН 22.10.2002 г., юридический адрес организации: 350000, г. Краснодар ул. Красная, 122.

Сведения об Исполнителе: Общество с ограниченной ответственностью «Южная оценочная компания «Эксперт». ОГРН: 1089903648925, дата присвоения ОГРН 17.05.2004 г., юридический адрес организации: 350000, г. Краснодар, ул. Красная, 155/1, офис 304-315, контактная информация юридического лица: телефон (861) 215-10-09.

ООО «Южная оценочная компания «Эксперт» является действующим членом СРО Союз «Комплексное объединение проектировщиков» (регистрационный номер 2513 от 12.01.2018 г.) и имеет допуски к определенным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в том числе:

- Работы по подготовке архитектурных решений;
- Работы по подготовке конструктивных решений;
- Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений.

Сведения о Специалистах, участвовавших в работе:

Таблица 1.

Данные Специалиста	
ФИО	Беклемешев Александр Юрьевич
Данные о квалификации	<ul style="list-style-type: none">- Диплом о высшем образовании ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет», по специальности «Промышленное и гражданское строительство», с присужденной квалификацией «Инженер-строитель» БВС №0111518 от 19.06.1998 г.- Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации АНОО «ЦПК «Строй Проект Изыскания» по программе «Проектирование зданий и сооружений», регистрационный номер 09/15-533.- Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации АНОО «ЦПК «Строй Проект Изыскания» по программе «Деятельность по строительству зданий и сооружений», регистрационный номер 03/16-2172.- Диплом Кубанского государственного технологического университета по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №480402 от 01.07.2003 г.- Удостоверение о повышении квалификации НЧОУ ВПО «Южный институт менеджмента» по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 7296 от 17.12.2015 г.- Свидетельство о повышении квалификации «Судебная строительно-техническая экспертиза» №483-ОСЭ от 08.10.2012 г.- Сертификат соответствия НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов» ОСЭ 2021/05-5974 сроком действия с 27.05.2021 г. по 27.05.2024 г. по специализации «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».

	<ul style="list-style-type: none">- Сертификат соответствия НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов» ОСЭ 2021/05-5975 сроком действия с 27.05.2021 г. по 27.05.2024 г. по специализации «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий».- Сертификат соответствия НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов» ОСЭ 2021/05-5976 сроком действия с 28.05.2021 г. по 28.05.2024 г. по специализации «Исследования показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйствующего субъекта».- Сертификат соответствия НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов» ОСЭ 2021/05-5977 сроком действия с 27.05.2021 г. по 27.05.2024 г. по специализации «Исследование объектов интеллектуальной собственности и средств индивидуализации с целью установления их использования».
--	---

Для целей проведения настоящей экспертизы Заказчиком предоставлена следующая документация:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-138290487 от 12.08.2022 г.
2. Копия технического паспорта жилого помещения от 12.08.2022 г.
3. Копия муниципального контракта № 1162 от 29.08.2022 г.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
2. Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ.
3. СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 24 декабря 2010 г. N 778).
4. СанПин 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.10. № 64.
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».
6. СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Цель экспертизы - исследование с целью проведения экспертизы соответствия объекта, приобретаемого в муниципальную собственность муниципального образования город Краснодар, условиям муниципального контракта от 29.08.2022 № 1162, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапрунова, д. 13, кв. 325. Исследование проводилось в соответствии со следующим алгоритмом:

1. Анализ исходной технической документации.
2. Натурное обследование.
3. Камеральная обработка результатов натурного обследования.

3.1. Описание объекта экспертизы

Объектом экспертизы в настоящем Заключении является квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапрунова, д. 13, кв. 325.

Согласно данным, полученным в ходе осмотра, объект экспертизы обладает следующими характеристиками:

Таблица 2.

Наружные стены	Монолитный железобетон, панельно-блочные
Этажность дома	17 этажей
Этаж, на котором расположена квартира	6 этаж
Дата сдачи в эксплуатацию жилого дома	2021
Количество жилых комнат	1 (одна)
Общая площадь (не включая балконы, лоджии, веранды, террасы), кв.м.	45,5
Жилая площадь	17
Высота жилых помещений и кухни, м	2,65
Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей (и под ними), м	2,65
Межкомнатные перегородки	Есть
Санузел	Совмещенный санузел оснащен ванной, умывальником и унитазом со смывным бачком, полотенцесушителем, смесителем и лейкой
Отделка стен санузла	Санузел – окраска
Отделка стен кухни	Обои
Кухонная плита для приготовления пищи	Есть, электрическая, 4 конфорки
Кухонное оборудование	Мойка со смесителем
Окна	Металлопластиковые со стеклопакетом, без повреждений
Межкомнатные двери	Деревянные, из ДВП с ручками и с установленными дверными наличниками
Входная дверь	Металлическая, с замком и ручками
Отделка стен комнаты, коридоров, прихожей	Коридоры, прихожая – обои, жилые комнаты – обои
Отделка потолков в квартире	Натяжные
Наличие напольных покрытий	В жилых комнатах, коридоре, кухне – линолеум, в санузле – плитка
Системы жизнеобеспечения и безопасности:	Электроснабжение; водоснабжение; канализация; отопление; горячее водоснабжение; вентиляция
Электроснабжение и электрические приборы	Внутренние электропроводки; подключенные электророзетки; электровыключатели; освещение – плафоны
Внутриквартирные приборы учета электроэнергии, горячей (при централизованном водоснабжении) и холодной воды	Есть
Инфраструктура	На придомовой территории игровая площадка
Парковка	На придомовой территории, заасфальтирована

Результаты фотофиксации, произведенной в ходе обследования объекта экспертизы, представлены ниже.



Фото 1. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Фасад здания



Фото 2. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Адресная таблица



Фото 3. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Придомовая территория

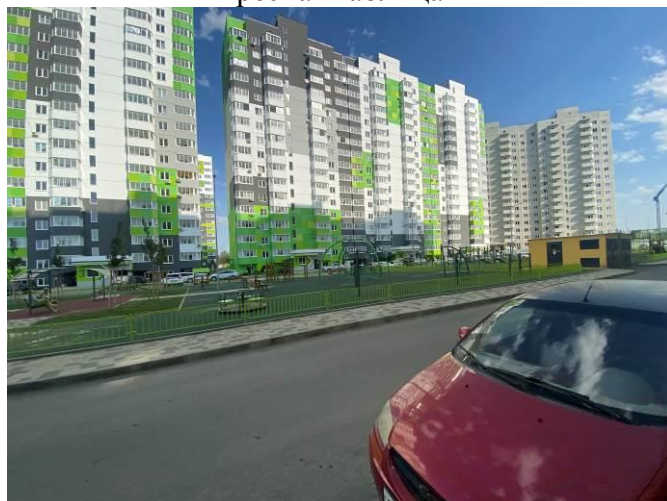


Фото 4. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Придомовая территория



Фото 5. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Вход в подъезд



Фото 6. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Вход в подъезд



Фото 7. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Вход в подьезд



Фото 8. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Подьезд



Фото 9. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Лифты на этаже

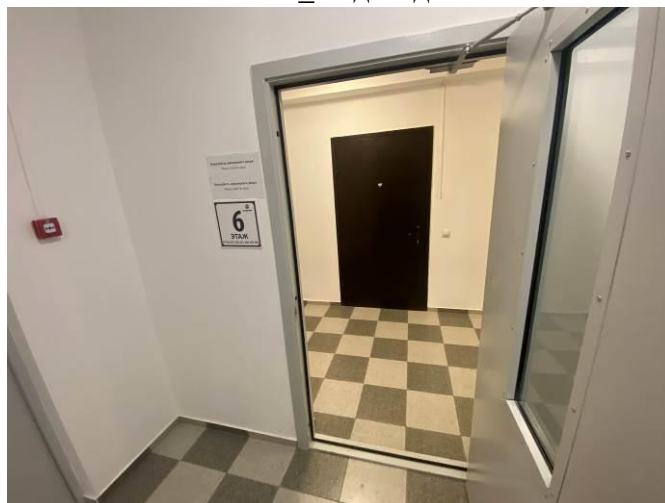


Фото 10. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Подьезд



Фото 11. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Подьезд

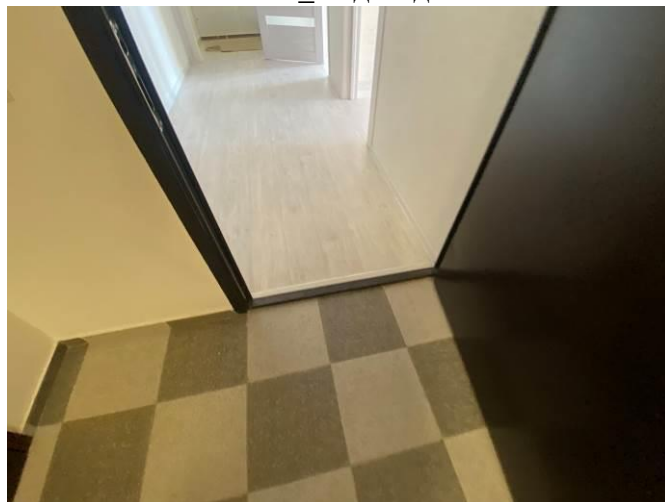


Фото 12. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Вход в квартиру



Фото 13. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Прихожая



Фото 14. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Прихожая



Фото 15. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Ванная



Фото 16. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Ванная



Фото 17. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Узлы учета



Фото 18. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Кухня



Фото 19. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Кухня



Фото 20. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Жилая комната



Фото 21. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Жилая комната



Фото 22. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Балкон



Фото 23. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Балкон

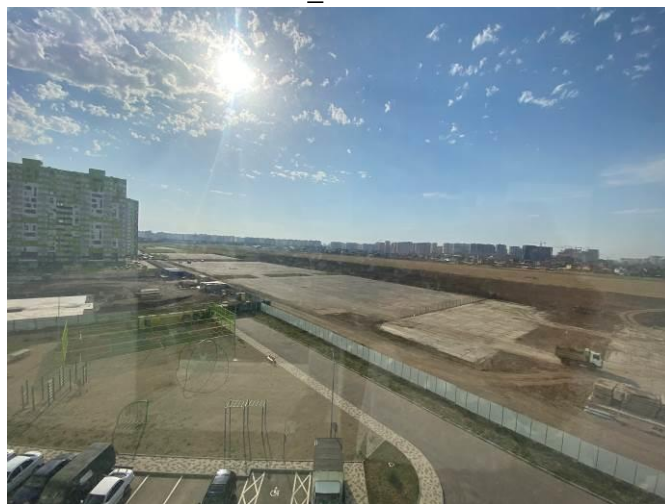


Фото 24. г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325_Вид из окна

3.2. Описание процесса обследования

Исследование по вопросам проводилось путем непосредственного осмотра объекта экспертизы. Полученная таким образом информация сопоставлена с действующими нормативно-право-

выми актами. Экспертом принято решение выполнять сопоставление параметров объекта экспертизы с требованиями нормативно-технической документации, действующей на дату проведения экспертизы.

В соответствии с п.7.3, п.7.4, п.7.5, п.7.6, п.7.7 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», наличие аварийных участков, трещин, мест биоповреждений, коррозионных повреждений, дефектов, снижающих устойчивость и жесткость несущих конструкций здания, признаков возникновения аварийной ситуации, разломов стен и прочих поверхностных деформаций не выявлено. На основании полученных данных при предварительном (визуальном) обследовании, а также в соответствии с п. 8.1.1 определена категория технического состояния объекта - **исправное**.

Алгоритм исследования по данному вопросу принят следующим:

- 1) Исследование соответствия объекта требованиям строительных норм и правил;
- 2) Исследование соответствия объекта требованиям противопожарных норм и правил.
- 3) Исследование соответствия объекта требованиям санитарно-гигиенических норм и правил.
- 4) Исследование соответствия объекта требованиям федерального государственного образовательного стандарта общего образования.

3.3 Исследование соответствия строительным нормам и правилам

Исследование соответствия строительным нормам и правилам выполнено на основании сопоставления параметров объекта капитального строительства с требованиями действующих строительных регламентов.

В соответствии с Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» №424-ФЗ (ред. от 02.07.2013 г.), а также на основе Постановления Правительства РФ №1521 от 26.12.2014 г. «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», установлен перечень сводов правил, регламентирующих требования, обязательные к выполнению в ходе проектирования и строительства гражданских и промышленных зданий.

Для решения задач настоящей экспертизы результаты визуального обследования являются достаточными. Кроме того, как указано выше, наличие аварийных участков, трещин, мест биоповреждений, коррозионных повреждений, дефектов, снижающих устойчивость и жесткость несущих конструкций объекта экспертизы, признаков возникновения аварийной ситуации, разломов стен и прочих поверхностных деформаций не выявлено. В связи с этим, детальное (инструментальное) обследование объекта экспертизы (для целей ответа на данный вопрос) не проводилось, а, следовательно, для целей настоящего исследования некоторые стандарты, содержащиеся в перечне, явились неприменимыми.

При этом Специалист исходит из того факта, что жилой дом имеет разрешение на ввод в эксплуатацию, а также имеется заключение о соответствии объекта проектной документации, следовательно, жилой дом не имеет отклонений от норм противопожарной безопасности, все необходимые инженерные системы смонтированы и функционируют надлежащим образом.

Исследование соответствия противопожарным нормам и правилам выполнено на основании сопоставления параметров объекта капитального строительства с требованиями действующих регламентов в области пожарной безопасности.

Требования пожарной безопасности, предъявляемые при проектировании, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, отражены в разделе III Технического регламента.

Право граждан на охрану здоровья и благоприятную окружающую среду реализуется, в том числе, путем обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия.

В соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 №52-ФЗ (ред. от 18.04.2018):

Статья 12. Санитарно-эпидемиологические требования к планировке и застройке

1. При планировке и застройке городских и сельских поселений должно предусматриваться создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения путем комплексного благоустройства городских и сельских поселений и реализации иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания.

2. При разработке нормативов градостроительного проектирования, схем территориального планирования, генеральных планов городских и сельских поселений, проектов планировки общественных центров, жилых районов, магистралей городов, решении вопросов размещения объектов гражданского, промышленного и сельскохозяйственного назначения и установления их санитарно-защитных зон, а также при проектировании, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, консервации и ликвидации промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно-бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства и иных объектов (далее - объекты) должны соблюдаться санитарные правила.

Порядок установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утверждается Правительством Российской Федерации.

Ниже в табличной форме представлено сопоставление параметров объекта экспертизы с требованиями действующих строительных норм и правил, противопожарным нормам и правилам, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Сопоставление параметров объекта экспертизы с требованиями действующих строительных норм и правил

Таблица 3.

№	№ раздела, главы, пункта	Формулировка требования	Фактический параметр объекта	Вывод
СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 24 декабря 2010 г. N 778)				
1	п. 4.3	При проектировании и строительстве жилого здания должны быть обеспечены условия для жизнедеятельности маломобильных групп населения, доступности участка, здания и квартир для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, если размещение квартир для семей с инвалидами в данном жилом доме установлено в задании на проектирование.	На входе в жилой дом предусмотрен пандус для маломобильных групп населения	Соответствует
2	п. 4.5	В жилых зданиях следует предусматривать: хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, канализацию и водостоки в соответствии со СНиП 2.04.01 и СНиП 2.04.02; отопление, вентиляцию, противодымную защиту - в соответствии со СНиП 41-01.	В жилом доме предусмотрены все необходимые инженерные системы	Соответствует
3	п. 5.2	В зданиях государственного и муниципального жилищных фондов минимальные размеры квартир по числу комнат и их площади (без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и приквартирных тамбуров) рекомендуется принимать согласно таблице 5.1. Число комнат и площадь квартир для конкретных регионов и городов уточняется местной администрацией с учетом демографических требований, достигнутого уровня обеспеченности населения жилищем и ресурсообеспеченности жилищного строительства.	Общая площадь квартиры соответствует диапазону площади, приведенном в табл. 5.1 п. 5.2.	Соответствует
4	п. 5.3	В квартирах, предоставляемых гражданам с учетом социальной нормы площади жилья* в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, следует предусматривать жилые помещения (комнаты) и подсобные: кухню (или кухню-нишу), переднюю, ванную комнату (или душевую) и уборную (или совмещенный санузел), кладовую (или хозяйственный встроенный шкаф).	В квартире предусмотрены как жилая комната, так и подсобные помещения	Соответствует
5	п. 7.3.5	Жилые помещения квартир и общежитий (кроме санузлов, ванных комнат, душевых, постирочных, саун) следует оборудовать автономными дымовыми пожарными извещателями, соответствующими требованиям нормативных документов по пожарной безопасности.	Жилые помещения оборудованы автономными пожарными извещателями	Соответствует
«Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ				
6	ст. 63 п. 2	Первичные меры пожарной безопасности включают в себя: разработку и осуществление мероприятий по обеспечению пожарной безопасности муниципального образования и объектов муниципальной собственности, которые должны предусматриваться в планах и программах развития территории, обеспечение надлежащего состояния	Средства обеспечения водоснабжения находятся в исправном состоянии	Соответствует

№	№ раздела, главы, пункта	Формулировка требования	Фактический параметр объекта	Вывод
		источников противопожарного водоснабжения, содержание в исправном состоянии средств обеспечения пожарной безопасности жилых и общественных зданий, находящихся в муниципальной собственности;		
7	ст. 80 п. 1	Конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения зданий и сооружений должны обеспечивать в случае пожара: 1) эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара; 2) возможность проведения мероприятий по спасению людей; 3) возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение зданий и сооружений; 4) возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара; 5) нераспространение пожара на соседние здания и сооружения.	Конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения, принятые при строительстве здания, обеспечивают безопасную эвакуацию, возможность проведения мероприятий по спасению людей, возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение, возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара, нераспространение пожара на соседние здания и сооружения	Соответствует
8	ст. 81 п. 1	Функциональные характеристики систем обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений должны соответствовать требованиям, установленным настоящим Федеральным законом.	Инженерно-технические решения, принятые при строительстве здания, обеспечивают безопасную эвакуацию, возможность проведения мероприятий по спасению людей, возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение, возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара, нераспространение пожара на соседние здания и сооружения.	Соответствует
9	ст. 134 п. 12	В жилых помещениях зданий подкласса Ф1.2 не допускается применять материалы для отделки стен, потолков и заполнения подвесных потолков с более высокой пожарной опасностью, чем класс КМ4, и материалы для покрытия пола с более высокой пожарной опасностью, чем класс КМ4.	В помещениях использованы материалы для отделки с более высокой пожарной опасностью, чем класс КМ4	Соответствует
СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»				
10	п. 3.9	Не допускается устраивать вход в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат, за исключением входа из спальни в совмещенный санузел при условии наличия в квартире второго помещения, оборудованного унитазом, с входом в него из коридора или холла.	Вход в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат отсутствует (вход осуществляется из прихожей)	Соответствует
11	п. 4.7	Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, фрамуги, либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжные отверстия каналов должны предусматриваться на кухнях, в ванных комнатах, туалетах и сушильных шкафах.	Естественная вентиляция помещений в квартире обеспечена	Соответствует

№	№ раздела, главы, пункта	Формулировка требования	Фактический параметр объекта	Вывод
		Устройство вентиляционной системы должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.		
12	п. 5.1	Жилые комнаты и кухни жилых домов должны иметь естественное освещение через светопроемы в наружных ограждающих конструкциях здания.	Жилые комнаты и кухни жилого дома имеют естественное освещение через светопроемы в наружных ограждающих конструкциях здания.	Соответствует
13	п. 5.4	Все помещения жилых зданий должны быть обеспечены общим и местным искусственным освещением.	Все помещения обеспечены общим и местным искусственным освещением.	Соответствует
14	п. 8.1.1.	В жилых зданиях следует предусматривать хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, а также канализацию и водостоки.	В квартире предусмотрено хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, а также канализация и водостоки.	Соответствует
СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»				
15	п. 7.1.3	Жилые многоквартирные дома и жилые помещения общественных зданий следует проектировать, обеспечивая потребности инвалидов, включая доступность: лифтового холла или первого этажа в домах без лифта от уровня земли перед входом в здание; жилых помещений для инвалидов в общественных зданиях от уровня земли перед входом в здание; всех помещений, обслуживающих жителей или посетителей; всех входных групп; внутренних лестниц; позэтажных внеквартирных коридоров; подземных стоянок автомобилей для инвалидов группы мобильности М1 (по заданию на проектирование); применения оборудования, отвечающего потребностям инвалидов; обеспечения безопасности и удобства пользования оборудованием и приборами.	Доступ в здание осуществляется в соответствии с положениями п. 7.1.3	Соответствует
16	п. 7.1.4	Расстояние от наружной стены до ограждения балкона, лоджии должно быть не менее 1,4 м, высота ограждения в квартирах для инвалидов на кресле-коляске – в пределах от 1,15 до 1,2 м с прозрачным заполнением части ограждения. Каждый конструктивный элемент порога наружной двери на балкон или лоджию не должен быть выше 0,014 м.	Расстояние от наружной стены до ограждения балкона составляет 1,15 м, высота порога составляет 0,08 м	Не соответствует
17	п. 7.1.5	7.1.5 Размеры в плане санитарно-гигиенических помещений для индивидуального пользования в жилых зданиях должны соответствовать требованиям 7.1.1 и иметь площадь, м ² , не менее: санузел с ванной, унитазом и раковиной 5,50; санузел с душевой, унитазом и раковиной 3,65;	Площадь санузла составляет 3,5 м ²	Не соответствует

№	№ раздела, главы, пункта	Формулировка требования	Фактический параметр объекта	Вывод
		уборная с умывальником (рукомойником)... 3,50; уборная без умывальника 3,00.		
18	п. 7.1.5	Поручни при ванной, душевой, рядом с унитазом и раковиной следует принимать с учетом ГОСТ Р 51261. Планировка должна предусматривать свободное пространство диаметром 1,4 м для разворота кресла-коляски.	Поручни отсутствуют, свободное пространство диаметром 1,4 м для разворота кресла-коляски присутствует	Не соответствует
19	п. 7.1.6	Ширину полотна входной двери в квартиру следует принимать не менее 0,9 м.	Ширина входной двери в квартиру составляет 0,9 м	Соответствует
20	п. 7.1.6	Ширину дверного проема санитарно-гигиенических помещений, межкомнатных и балконных дверей следует принимать не менее 0,80 м.	Проемы санитарно-гигиенических помещений, межкомнатных дверей составляют 0,9 м, ширина балконной двери составляет 0,7 м	Не соответствует
21	п. 7.1.7	Все виды управления эвакуацией и оповещения следует проектировать с учетом их восприятия МГН всех групп мобильности. Места размещения и назначение пожарных извещателей определяются заданием на проектирование В квартирах для инвалидов следует применять домофоны со звуковой, вибрационной и световой сигнализацией или видеодомофоны.	Звуковой домофон имеется	Соответствует

В ходе исследования проанализированы положения указанных выше норм, относящиеся к объекту экспертизы, доступные к освидетельствованию. В результате проведенного исследования Эксперт пришел к выводу о том, что объект экспертизы **соответствует действующим строительным нормам и правилам**, а именно требованиям Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» №424-ФЗ (ред. от 02.07.2013 г.) и требованиям СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 24 декабря 2010 г. N 778), действующим противопожарным нормам и правилам, а именно требованиям Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ (ред. от 29.07.2017), действующим санитарно-гигиеническим нормам и правилам, в том числе требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010. № 64.

Также в результате проведенного исследования Эксперт пришел к выводу о том, что объект экспертизы **не соответствует положениям СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»**.

4. ВЫВОДЫ ПО ВОПРОСУ ИССЛЕДОВАНИЯ

В результате исследования определено, что:

- квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапрунова, д. 13, кв. 325, не соответствует условиям муниципального контракта от 29.08.2022 № 1162.

Директор

ООО «Южная оценочная компания «Эксперт»

М. М. Солонникова

Специалист

ООО «Южная оценочная компания «Эксперт»

А. Ю. Беклемешев

ПРИЛОЖЕНИЯ

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.08.2022, поступившего на рассмотрение 12.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138290487	
Кадастровый номер:	23:43:0143021:42414
Номер кадастрового квартала:	23:43:0143021
Дата присвоения кадастрового номера:	23.10.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13, кв. 325
Площадь:	45.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1531679.97
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0143021:42162
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

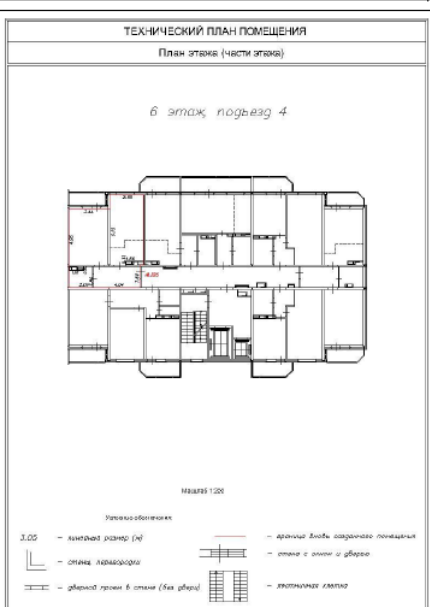
Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138290487	
Кадастровый номер:	23:43:0143021:42414
Сведения о кадастровом инженере:	6521, созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. им. генерала-лейтенанта Александра Сапунова, д. 13 и 439 помещений в нем, в том числе 400 жилых и 39 нежилых помещений, 153/21/Ю/КР, 2019-04-16
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Молотилин Константин Юрьевич, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138290487		Кадастровый номер: 23:43:0143021:42414	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Малик Наталья Григорьевна, 06.02.1983, ст. Васюринская Динского р-на Краснодарского края, Российская Федерация, СНИЛС 029-477-020 69 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 07 №682343, выдан 05.02.2008, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Динском районе natalya-malik@mail.ru
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:43:0143021:42414-23/226/2022-5 02.06.2022 17:44:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138290487		Кадастровый номер: 23:43:0143021:42414	
		Номер этажа (этажей): 6	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p>План этажа (части этажа)</p> <p>6 этаж, подъезд 4</p>  <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.00 - кривые размеры (м) — стены перегородки — двери — двери в смежные помещения — окна с откосом и подоконником — вентиляционные каналы 			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



Акционерное общество

«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ»

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Производственный участок №2 Краснодарского центра технической инвентаризации и кадастровых работ
Южного филиала АО "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обслуживаемого подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Жилое помещение (квартиру)

(вид объекта учета)

Квартира №325

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Краснодарский край		
Район			
Муниципальное образование	тип	город	городской округ
	наименование	Краснодар	город Краснодар
Населенный пункт	тип		
	наименование		
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица	
	наименование	им. генерала-лейтенанта Александра Сапрунова	
Номер дома	13		
Номер корпуса	-		
Номер строения			
Литера	А		
Кв. №	№325		
Иное описание местоположения			

Инв. № 24830

*Штамп органа государственного технического учета и внесения сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	23:43:0143021:42414
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 12 » августа 20 22 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____

(подпись)

Григов А.В. _____

(подпись)

М.П.

I. Сведения о принадлежности

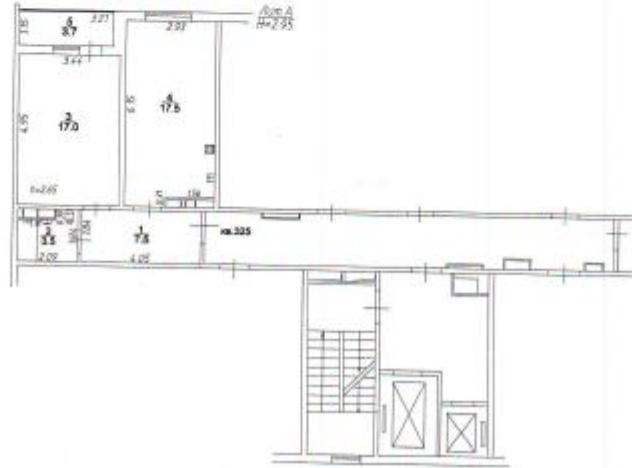
№ п.п.	Субъект права: для граждан- фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц- по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования.	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4
1	Малик Наталья Григорьевна	Выписка ЕГРН б/н от 02.06.2022г. собственность 23:43:0143021:42414-23/226/2022-5 от 02.06.2022г.	Квартира №325 S=45,5 кв.м

II. Экспликация площади квартиры № №325

1	2	3	4	5	В т. ч. площадь				10	11	12
					6	из нее		9			
						7	8				
6, А	1	Коридор		7,5	7,5		7,5		2,65		
	2	Санузел		3,5	3,5		3,5		2,65		
	3	Жилая		17,0	17,0	17,0			2,65		
	4	Кухня-столовая		17,5	17,5		17,5		2,65		
		Итого:		45,5	45,5	17,0	28,5				
	5	Балкон		3,7				3,7	2,65		
		Итого с холодными помещениями		49,2	45,5	17,0	28,5	3,7			

Примечание: с введением в действие с 01.03.05г. Жилищного кодекса РФ от 29.12.04г. №181 лоджи и балконы исключены из общей площади жилых помещений.

Полтажный план
6-й этаж



Производственный участок №2 Краснодарского центра технической инвентаризации и кадастровых работ
Южного филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

Начальник ПУ №2	Гули А.В.	Полтажный план	Краснодарский край, городской округ город Краснодар город Краснодар, ул им генерала-лейтенанта Александрова Лейбунова 11, к.В. 325	Лист	1
Исполнитель	Назаренко Е.С.			Листов	1

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 2021 Этажность 17(в тч подземных 1) Физический износ 0%

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	монолитный железобетон, панельно-блочные
2. Перегородки (материал)	монолитный железобетон, панельно-блочные
3. Перекрытия (материал)	железобетонные
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	Линолеум
б) в кухне	Линолеум
в) в ванной	Плитка
г) в других помещениях квартиры	Линолеум
5. Проемы	
оконные	металлопластиковые
дверные	входная металлическая
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	Обои
б) в кухне	Обои
в) в ванной	оштукатурено, окрашено
г) в других помещениях квартиры	Обои
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	Натяжной
10 б) в кухне	Натяжной
в) в ванной	Натяжной
г) в других помещениях квартиры	Натяжной
8. Вид отопления	центральное
9. Наличие:	
а) водоснабжения	центральное
б) электроснабжения (тип проводки)	Скрытая проводка
в) канализации	центральная
г) горячего водоснабжения	центральное
д) ванны или душа, сауны или бассейна	да
е) лоджий или / и балконов	да
ж) телефона	
з) телевидение	
и) лифт	пассажи́рские, грузо́пассажи́рские
к) мусоропровод	
л) вентиляция	да

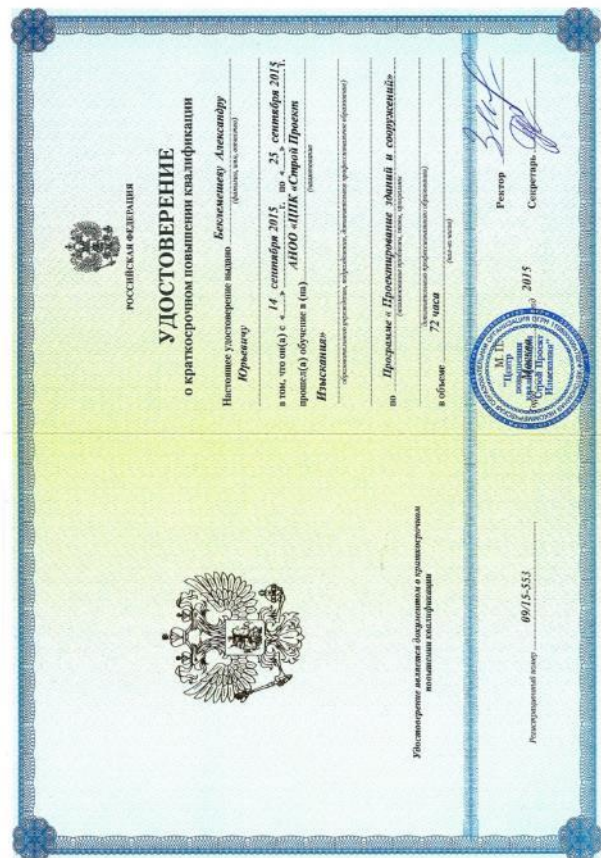
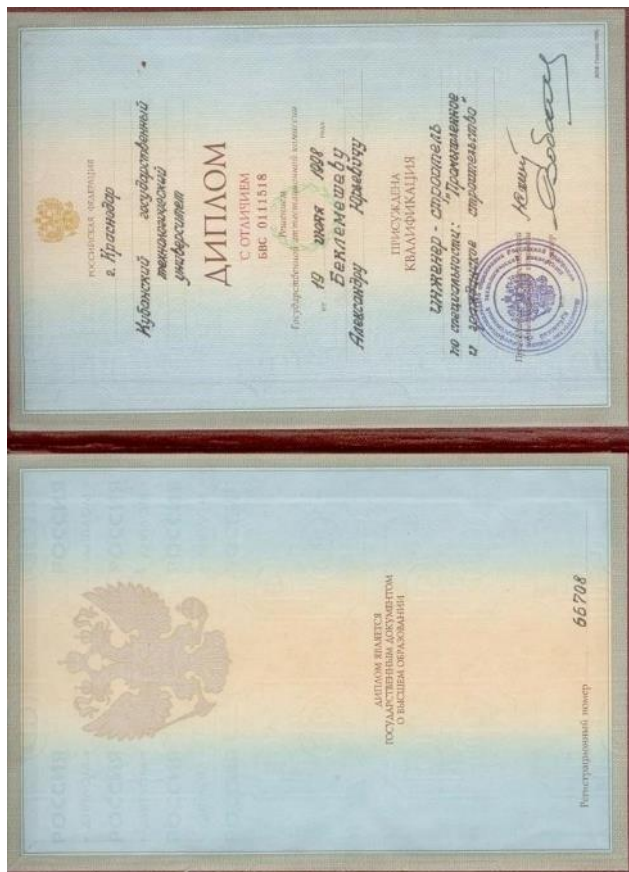
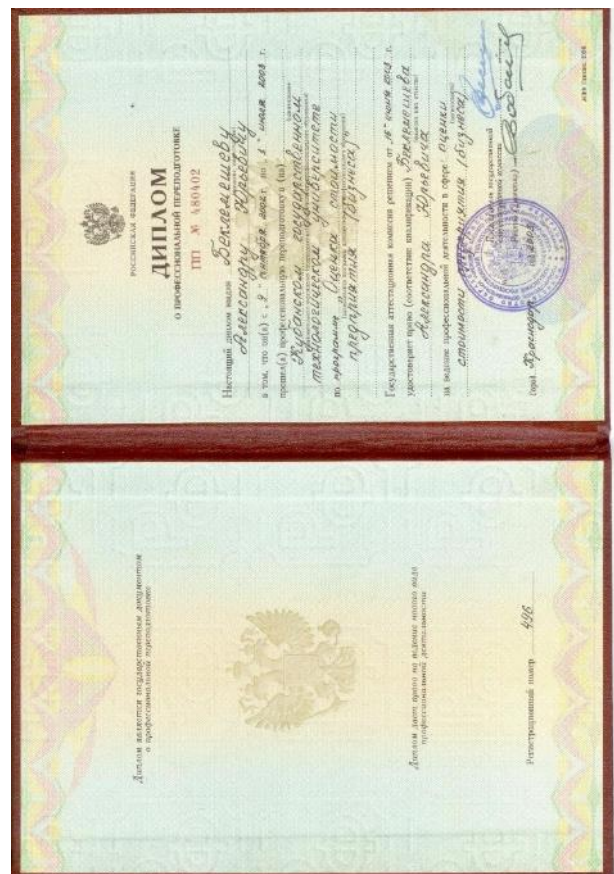
IV. Стоимость квартиры № №325

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2006 г. составляет _____ руб.

Паспорт выдан	. . . Г.
Начальник ПУ №2:	Гиати А. В.
Исполнитель :	Назаренко Е. С.



История расширения складского помещения ООО «ЮК»

Беклемешев Александр Юрьевич
с 30 ноября 2015 года по 15 декабря 2015 года

протокол(ы) повышения квалификации и
Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента
по дополнительной профессиональной программе
"Оценочная деятельность"
в объеме 104 часов

на время обучения (срок) экзамены и зачеты
по итогам дисциплинарных программ


Наименование	Оценки
Оценки по итогам экзаменов	3
Оценки по итогам зачетов	3
Итоговая оценочная оценка	3

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
23.21.03.03.03.89

Директор с квалификацией
7296

Краснодар
17 декабря 2015 года



НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ЧАСТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЮЖНЫЙ ИНСТИТУТ МЕНЕДЖМЕНТА

Регистрационный номер 483-ОСЭ
Город Краснодар
2012 год

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Беклемешеву Александру Юрьевичу

В том, что он (а) с 24 сентября 2012г. по 08 октября 2012г. повышал (а) свою квалификацию в
НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента
по программе
«Судебная строительно-техническая экспертиза»
в объеме 104 часов

Директор
Эксперт

Агентства Федеральной службы по надзору в сфере образования и науки на право ведения образовательной деятельности № 1571 от 25.07.2011г.

Свидетельство с государственной аккредитации Федеральной службы по надзору в сфере образования и науки №1396 от 23.06.2008г.



НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов»
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ
Регистрационный номер 0206

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
ОСЭ 2021/05-5974

Действителен с 27.05.2021г. по 27.05.2024г.
(сведения о приостановке действия www.sjrf.ru)
Ранее выдан сертификат: ОСЭ 2018/05-3180 от 28.05.2018г.

Решением Комиссии по сертификации
БЕКЛЕМШЕВ АЛЕКСАНДР ЮРЬЕВИЧ
сертифицирован(а) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов и экспертных учреждений в области судебной экспертизы «ЭКСПЕРТ», зарегистрированной в Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии (Регистрационный номер РОСС RU.И1515.04ИЖБ0) и имеет право самостоятельного производства судебных экспертиз по специализации

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»

Протокол заседания Комиссии по сертификации № 1053 от 27.05.2021 г.

Генеральный директор НП «СРО Судебных Экспертов»
А.С. Газизова



НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов»
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ
Регистрационный номер 0206

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
ОСЭ 2021/05-5975

Действителен с 27.05.2021г. по 27.05.2024г.
(сведения о приостановке действия www.sjrf.ru)
Ранее выдан сертификат: ОСЭ 2018/05-3181 от 28.05.2018г.

Решением Комиссии по сертификации
БЕКЛЕМШЕВ АЛЕКСАНДР ЮРЬЕВИЧ
сертифицирован(а) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов и экспертных учреждений в области судебной экспертизы «ЭКСПЕРТ», зарегистрированной в Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии (Регистрационный номер РОСС RU.И1515.04ИЖБ0) и имеет право самостоятельного производства судебных экспертиз по специализации

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»

Протокол заседания Комиссии по сертификации № 1053 от 27.05.2021 г.

Генеральный директор СРО Судебных Экспертов
А.С. Газизова



