



ООО «Консалтинговая группа «ИРВИКОН»
Телефон: +7 (495) 778-8208
www.expertadvice.ru

Юридический адрес:
127055, г. Москва, ул. Тихвинская, 2
Почтовый адрес:
127055, г. Москва, ул. Тихвинская, 2

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 140-И

**по результатам проведения судебной строительно-технической
экспертизы по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»**

Основание для подготовки Заключения эксперта:	Определение Арбитражного суда города Москвы от 26 июля 2024 г. по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»
Экспертное учреждение:	ООО «Консалтинговая группа «ИРВИКОН»
Дата составления Заключения эксперта:	15.01.2025

г. Москва - 2025 год



ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, эксперту Общества с Ограниченной Ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН», Еременко Андрею Вячеславовичу, в соответствии со ст. 55 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации разъяснены права и обязанности эксперта.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации предупрежден.

«02» августа 2024 г.

Еременко А.В.

Права и обязанности эксперта разъяснены, подпись эксперта удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»



Бирюков С.С.

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

Содержание

1.	ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....	4
1.1	Место и время проведения экспертизы.....	4
1.2	Основание проведения экспертизы	4
1.3	Сведения об эксперте и экспертной организации.....	4
1.4	Вопросы, поставленные перед экспертом.....	5
1.5	Объекты исследования экспертизы	6
1.6	Материалы дела, представленные эксперту для проведения экспертизы	6
1.7	Сведения о заявленных ходатайствах	6
1.8	Методика и методы экспертного исследования	6
1.9	Приборы, оборудование и средства информационно-технического обеспечения, использованные при проведении экспертизы	8
1.10	Нормативная и специальная литература, использованная при проведении экспертизы	8
1.11	Основные термины и определения.....	9
2.	ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ.....	12
2.1	Обстоятельство дела	12
2.2	Исследование по существу вопросов	13
3.	ВЫВОДЫ.....	25
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Фотографии объекта исследования	26
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы эксперта.....	31

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1 Место и время проведения экспертизы

Начало проведения экспертизы – «02» августа 2024 года в 10 ч. 00 мин.

Окончание проведения экспертизы – «15» января 2025 года в 17 ч. 30 мин.

Экспертиза выполнена в офисном помещении ООО «Консалтинговая Группа «Ирвикон» по адресу г. Москва, ул. Тихвинская, д. 2, пом. I, ком. 23–33.

В ходе проведения экспертизы 10.12.2024 года с 11:20 до 12:15 московского времени был выполнен экспертный осмотр экспертом Еременко А.В.

Место проведения экспертного осмотра: квартира, площадью 218,8 кв. м, кад. № 77:07:0013001:2518, расположенная по адресу: Москва, Раменки, ул. Минская, д. 1а, кв. 108.

В экспертном осмотре участвовали:

- Сауков Александр Иванович - собственник квартиры по адресу: Москва, Раменки, ул. Минская, д. 1а, кв. 108.

1.2 Основание проведения экспертизы

Определение Арбитражного суда города Москвы от 26 июля 2024 года по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф» в составе судьи Фролова В.А., о признании несостоятельным (банкротом) Ключниковой Аллы Викторовны.

1.3 Сведения об эксперте и экспертной организации

Таблица 1. Сведения об экспертной организации Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»

Наименование	Сведения
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Место нахождения	127055, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Марьино роща, ул. Тихвинская, д. 2, помещ. 1, комн. 23-33
Расчётный счёт (р/с)	40702810102200001003
Корреспондентский счёт (к/с)	30101810200000000593
БИК	044525593
Телефон/факс	+7 (495) 723-72-26
Генеральный директор	Бирюков Сергей Сергеевич

Таблица 2. Сведения об эксперте Общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»

ФИО	Документы специалиста
Еременко А.В.	- Высшее образование по специальности «Промышленное и гражданское строительство», квалификация Инженер, Диплом с отличием БВС 0115296 от 07.07.2001, выдан Якутским государственным университетом имени М.К. Аммосова; - Повышение квалификации по программе: «организация и проведение технического надзора за строительством зданий и сооружений в объеме должностных обязанностей», удостоверение №2522 от 08.09.2015 г, выдан ННОУ «Центр дополнительного профессионального образования и повышения квалификации

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

ФИО	Документы специалиста
	<p>Стройзащита»;</p> <ul style="list-style-type: none">- Повышение квалификации по программе: «Строительный контроль», удостоверение №05/07/Сз-13 от 20.07.2020 г, выдано Учебным центром АНО «СтройБезопасность»;- Повышение квалификации по программе: «Организация строительства, функции генерального подрядчика», удостоверение №03/08/Сз-12 от 18.08.2020 г, выдано Учебным центром АНО «СтройБезопасность»;- Повышение квалификации по программе: «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий обязательств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств», Удостоверение №5620/20 от 18.03.2020 г, выдан Союз лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований «Палата судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова» (СУДЭКС);- Повышение квалификации по программе: «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий», Удостоверение №5621/20 от 18.03.2020 г, выдан Союз лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований «Палата судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова» (СУДЭКС);- Повышение квалификации по программе: «Исследования помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта», Удостоверение №5622/20 от 18.03.2020 г, выдан Союз лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований «Палата судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова» (СУДЭКС);- Рекомендательное письмо Союза лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований «Палата судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова» (СУДЭКС);- Свидетельство о членстве в НП «Деловой союз судебных экспертов» №194 от 18.12.2018;- Включен в национальный реестр специалистов в области строительства, вид деятельности: организация выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства. Идентификационный номер специалиста С-77-222389;- Повышение квалификации по программе: «Ценообразование, сметное нормирование и договорные отношения в строительстве»,- р.н. удостоверения 0013128 от 27.04.2022г., выданное институтом ценообразования и сметного нормирования ФАУ «РосКапСтрой».- Квалификационный аттестат, серия XXII-APR № 0002200, выданный 22.04.2022г. ФАУ «РосКапСтрой», что Еременко А.В. обладает профессиональными знаниями для осуществления деятельности по ценообразованию, сметному нормированию и договорным отношениям в строительстве и капитальном ремонте. <p>Стаж по специальности -17 лет. Стаж экспертной деятельности – 5 лет.</p>

Копии документов эксперта представлены в Приложении № 2.

1.4 Вопросы, поставленные перед экспертом

Определением Арбитражного суда города Москвы от 26.07.2024 года по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф» на разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

«Проведение строительной экспертизы по вопросу о возможности выделения доли в праве на квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, р-н Раменки, ул. Минская, д 1а, кв. 108, кадастровый номер 77:07:0013001:2518, в натуре и подготовка проекта переустройства (перепланировки) квартиры, технического плана образуемых объектов с оплатой за счет имущества должника».

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

Настоящее Заключение эксперта №140-И по результатам проведения судебной строительно-технической экспертизы по делу № А40-78521/16-178-4«Ф» содержит исследования строительной экспертизы по вопросу о возможности выделения доли в праве на квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, р-н Раменки, ул. Минская, д 1а, кв. 108, кадастровый номер 77:07:0013001:2518, в натуре.

1.5 Объекты исследования экспертизы

1. Материалы дела № А40-78521/16-178-4«Ф» полученные из Арбитражного суда города Москвы в соответствии с Определением Арбитражного суда города Москвы от 26 июля 2024 г. по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф» (далее по тексту – Материалы дела).

2. Определение Арбитражного суда города Москвы от 26 июля 2024 г. по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф» в составе судьи Фролова В.А.

3. Жилое помещение - квартира, площадью 218,8 кв. м, кад. № 77:07:0013001:2518, расположенная по адресу: Москва, Раменки, ул. Минская, д. 1а, кв. 108 (далее по тексту – Квартира). Жилое помещение - квартира, площадью 218,8 кв. м, кад. № 77:07:0013001:2518, находится в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Москва, Раменки, ул. Минская, д. 1а (далее по тексту – Жилой дом).

1.6 Материалы дела, представленные эксперту для проведения экспертизы

Материалы дела № А40-78521/16-178-4«Ф» полученные из Арбитражного суда города Москвы в соответствии с Определением Арбитражного суда города Москвы от 26 июля 2024 г. по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф» (далее по тексту – Материалы дела).

1.7 Сведения о заявленных ходатайствах

1. Ходатайство от 21.08.2024 № 111 об ознакомлении с материалами дела в электронном виде в режиме ограниченного доступа;

2. Ходатайство от 01.10.2024 № 133 об организации осмотра и обеспечении свободного доступа в Квартиру.

1.8 Методика и методы экспертного исследования

Для ответа на поставленные вопросы экспертами применялись следующие методы исследования:

- анализ предоставленных на экспертизу документов;
- проведение визуального осмотра Объекта исследования (собственником Квартиры доступ в Квартиру не предоставлен);
- направление ходатайств о предоставлении документов, имеющих существенное значение для выполнения экспертизы, и о продлении сроков экспертизы;
- анализ предоставленных по ходатайству документов;
- обработка результатов проведенного осмотра, исследования в рамках поставленных вопросов;
- формирование выводов по результатам исследования и представление их в Заключении экспертов.

Основные методы проведения исследований:

1. Анализ — метод исследования, характеризующийся выделением и изучением отдельных частей объектов исследования.

2. Синтез — процесс соединения или объединения ранее разрозненных вещей или понятий в целое или набор. Синтез есть способ собрать целое из функциональных частей как антипод анализа — способа разобрать целое на функциональные части.

3. Измерительный метод - метод, основанный на информации, получаемой с использованием технических измерительных средств. Результаты непосредственных измерений при необходимости приводятся путем соответствующих пересчетов к нормальным или стандартным условиям, например к нормальной температуре, нормальному атмосферному давлению и тому подобное. С помощью измерительного метода определяются значения показателей: масса изделия, сила тока, длина предмета, скорость автомобиля и др (при проведении настоящей экспертизы собственником Квартиры доступ в Квартиру не предоставлен).

4. Регистрационный метод. Основан на использовании информации, получаемой путем подсчета числа определенных событий, предметов или затрат, например количества отказов изделия при испытаниях, числа частей сложного изделия (стандартных, унифицированных, оригинальных, защищенных авторскими свидетельствами или патентами и т. п.). Этим методом определяются показатели надежности, стандартизации и унификации, патентно-правовые и др.

5. Расчетный метод, при котором значения качественных или количественных показателей вычисляются по значениям параметров исследуемого образца, найденным другими методами. Для этого необходимо иметь теоретические или эмпирические зависимости показателей «качества» от параметров исследуемого образца.

6. Органолептический метод основан на анализе восприятия органов чувств (зрения, обоняния, осязания, слуха, вкуса) без применения технических измерительных или регистрационных средств. Органы чувств человека выдают информацию о соответствующих ощущениях. На основе имеющегося опыта проводится анализ этих ощущений и находится значение показателя качества. Поэтому точность метода зависит от квалификации, опыта и способностей лиц, проводящих оценку. При органолептическом методе могут использоваться технические средства, повышающие разрешающие способности органов чувств (лупа, микроскоп, слуховая трубка и т. п.). Метод широко применяется для определения качественных показателей исследуемого образца или объекта. Обычно органолептический метод применяется совместно с экспертным.

7. Документальный метод — это исследование учетных документов, различные экспертизы этих документов, проверка нормативной правовой базы их составления и т. д.

8. Экспертный метод - метод, основанный на учете мнений специалистов-экспертов. Метод применяют в тех случаях, когда показатели качества не могут быть определены другими методами из-за недостаточного количества информации, необходимости разработки специальных технических средств и т. п. Экспертный метод является совокупностью нескольких различных методов, которые представляют собой его модификации. Известные разновидности экспертного метода применяются там, где основой решения является коллективное решение компетентных людей (экспертов). Квалификация эксперта определяется не только знанием предмета обсуждения. Учитываются специфические возможности эксперта. Например, в пищевой

промышленности при оценке качества продуктов питания учитывают возможности эксперта воспринимать вкус, запах, а также его состояние здоровья. Эксперты, оценивающие эстетические и эргономические показатели качества, должны быть хорошо осведомлены в области художественного конструирования. При использовании экспертного метода для оценки качества формируют рабочую и экспертную группы. Рабочая группа организует процедуру опроса экспертов, собирает анкеты, обрабатывает и анализирует экспертные оценки.

При проведении исследования для подготовки ответа на вопросы был использован комбинированный метод, который включал документальный метод, методы анализа и синтеза.

9. Проведение обмерных работ на объекте, с целью определения его фактических геометрических параметров, выполнялось в соответствии с ГОСТ Р 58941–2020 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения».

1.9 Приборы, оборудование и средства информационно-технического обеспечения, использованные при проведении экспертизы

- Персональный компьютер на основе процессора i9-10900KF и видеокарты NVIDIA Quadro RTX 4000 с установленной лицензионной ОС «Windows», офисным пакетом «Microsoft Office» и Autodesk AutoCAD 2022;
- Цифровая фотокамера NIKON COOLPIX S9700, заводской номер № 41005873;
- Дальномер лазерный GLM 50 Professional, номер Госреестра № 50858-12, заводской (серийный) № 510071631, свидетельство о поверке № С-ГСХ/21-10-2024/380414995, поверка до 20.10.2025;
- Рулетка измерительная металлическая RGK RL3, номер Госреестра № 87196-22, заводской (серийный) номер R3RL0005, свидетельство о поверке № С-АКЗ/18-11-2024/388578511, поверка до 17.11.2025.

1.10 Нормативная и специальная литература, использованная при проведении экспертизы

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 № 95-ФЗ;
2. Федеральный закон от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»;
3. Приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 г. № 1128 «Об утверждении и введении в действие требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения»;
4. «Альбом унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ» (утвержден Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 № 100);
5. СП 48.13330.2019 «Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004»;
6. РД 11-02-2006 «Требования к составу и порядку ведения исполнительной

документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения»;

7. Бутырин А.Ю. «Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы». – М., ОАО «Издательский дом Городец», 2006–544 с;

8. ТСН-2001.3 «Базы сметных нормативов. Сборник норм и расценок на строительные работы»;

9. ТСН-2001.6 «Базы сметных нормативов. Сборник норм и расценок на ремонтно-строительные работы»;

10. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия»;

11. СП 29.3330-2011 «Полы. Актуализированная редакция».

12. СП 163.1325800-2014 «Конструкции с применением гипсокартонных и гипсоволокнистых листов».

1.11 Основные термины и определения

душевая: Санитарно-гигиеническое помещение, оборудованное душем (душевой кабиной) и раковиной.

Жилая площадь

жилое помещение: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

здание жилое многоквартирное: Жилое здание, включающее две и более квартиры, помещения общего пользования и общие инженерные системы.

квартира (жилое помещение): Структурно обособленное помещение в многоквартирном жилом здании, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком здании и состоящее из одной или нескольких жилых комнат, а также вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

клетка лестничная в жилом многоквартирном здании: Помещение общего пользования с размещением лестничных площадок и лестничных маршей, предназначенное для обеспечения связи между этажами здания, а также между этажами здания и выходом наружу.

комната ванная: Вспомогательное санитарно-гигиеническое помещение, оборудованное ванной (душевой кабиной) и раковиной (умывальником).

комната жилая: Часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан.

кухня: Вспомогательное помещение с обеденной зоной, а также местом для размещения кухонного оборудования для приготовления пищи, мойки, хранения посуды и инвентаря.

кухня-ниша: Зона, предназначенная для приготовления пищи, расположенная смежно с жилым или вспомогательным помещением квартиры и оборудованная электрической плитой (электрическими варочной панелью и жарочным шкафом), мойкой и приточно-вытяжной вентиляцией с механическим или естественным побуждением.

кухня-столовая: Вспомогательное помещение с обеденной зоной для одновременного приема пищи всеми членами семьи, а также с местом для размещения кухонного оборудования для приготовления пищи, мойки, хранения посуды и инвентаря.

лоджия: Вспомогательное неотапливаемое помещение, встроенное в здание или пристроенное к нему, имеющее стены с трех сторон (или с двух сторон при угловом расположении) на всю высоту этажа, ограждение с открытой стороны (сторон) и ограниченную глубину, взаимоувязанную с освещением помещения, к которому примыкает; может выполняться с покрытием и остеклением.

оборудование внутриквартирное: Инженерно-техническое оборудование, имеющее индивидуальные вводы и подключения к внутридомовым инженерным системам и индивидуальные приборы учета и регулирования расхода энергоресурсов при потреблении жильцами квартиры коммунальных услуг, расположенное во вспомогательном помещении или нише и ограждающих конструкциях квартиры.

общая площадь квартиры: Сумма площадей ее отапливаемых жилых комнат и вспомогательных помещений, встроенных шкафов, антресолей, а также неотапливаемых помещений (лоджий, веранд, холодных кладовых и тамбуров), балконов, террас согласно [19].

общежитие квартирного типа: Многоквартирное жилое здание или секция многоквартирного жилого здания с отдельным входом, используемое для временного проживания, размещение проживающих в котором осуществляется в жилых комнатах квартир.

отметка уровня земли планировочная: Геодезическая отметка уровня поверхности земли на границе с отмосткой здания.

остекление панорамное: Светопрозрачные конструкции с общей габаритной высотой, равной высоте помещения в чистоте, и общей габаритной шириной, равной ширине помещения, включая выступающие несущие конструкции здания: пилоны, балки или ригели под потолком или над полом.

площадь вспомогательных помещений: Площадь вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и антресолей в них (при наличии) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, веранд, холодных кладовых и тамбуров), балконов, террас.

площадь жилая: Сумма площадей всех отапливаемых помещений жилых комнат.

площадь жилого помещения (квартира, комната в квартире): Сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.

площадь квартиры: Сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и антресолей в них (при наличии) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, веранд, холодных кладовых и тамбуров), балконов, террас.

подполье: Пространство высотой в чистоте менее 1,8 м между перекрытием первого или цокольного этажа и поверхностью грунта, пола по грунту или фундаментной

плитой.

подполье проветриваемое: Открытое пространство под зданием между поверхностью грунта и нижним перекрытием первого надземного этажа.

подполье техническое: Подполье, в котором размещены трубопроводы инженерных систем и проложены инженерные коммуникации (без размещения оборудования и помещений).

помещение вспомогательное: Помещение квартиры для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, в том числе: кухня (или кухня-столовая), передняя, внутриквартирные холл и коридор, ванная комната или душевая, уборная, туалет или совмещенный санузел, кладовая, постирочная, помещение теплогенераторной и т.п.

помещение встроенно-пристроенное: Помещение, располагаемое в габаритах многоквартирного жилого здания и в объемах, вынесенных за внешний контур жилого здания более чем на 1,5 м.

помещение техническое: Помещение, предназначенное для технического обслуживания внутридомовых инженерных систем, с доступом специалистов служб эксплуатации и служб безопасности и спасения в экстренных случаях.

помещения общего пользования: Помещения в многоквартирном жилом здании, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном жилом здании.

помещения общественного назначения: Помещения, предназначенные для размещения учреждений, предприятий, организаций общественного назначения, не оказывающих вредных воздействий на условия проживания в многоквартирном жилом здании и жилой застройке.

пространство техническое в жилом многоквартирном здании: Пространство высотой менее 1,8 м в многоквартирном жилом здании, используемое для размещения трубопроводов инженерных систем и прокладки инженерных коммуникаций (без размещения оборудования и помещений).

системы инженерно-технические внутридомовые: Вводы сетей инженерно-технического обеспечения для подачи коммунальных ресурсов и энергии, а также инженерное оборудование для трансформации и (или) производства и подачи мощностей ресурсов и энергии до внутриквартирного оборудования для реализации коммунальных услуг.

терраса: Огражденная открытая (без 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.

туалет: Вспомогательное санитарно-гигиеническое помещение, оборудованное унитазом со смывным бачком.

уборная в жилом многоквартирном здании: Вспомогательное санитарно-гигиеническое помещение, оборудованное унитазом со смывным бачком и умывальником.

узел лестнично-лифтовой: Помещение лестничной клетки с шахтой (шахтами) лифта (лифтов), допускается с размещением: лифтового холла (холлов), пожаробезопасной зоны для МГН, мусоропровода.

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, технических помещений и инженерного оборудования.

чердак технический: Чердак, в котором размещены трубопроводы инженерных систем и проложены инженерные коммуникации (без размещения инженерного оборудования и помещений).

этаж жилого многоквартирного здания: 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, общего пользования, общественного назначения, технических.

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

этаж надземный в жилом многоквартирном здании: Этаж с отметкой пола не ниже наиболее низкой планировочной отметки земли.

этаж первый в жилом многоквартирном здании: Этаж нижний надземный, доступный для входа с прилегающей территории.

этаж подвальный: Этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки уровня земли более чем на половину его высоты.

этаж подземный: Этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки уровня земли на всю высоту помещений.

этаж технический в жилом многоквартирном здании: Этаж, предназначенный для размещения и обслуживания внутридомовых инженерных систем; может быть расположен в нижней части здания или в верхней, или между надземными этажами.

этаж цокольный в жилом многоквартирном здании: Этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки земли не более чем на половину высоты помещений.

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

2.1 Обстоятельство дела

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 04 апреля 2019 г. должник Ключникова А.В. (ИНН 772903538608, 27.08.1975 г.р., место регистрации: г. Москва, ул. Лодочная, д. 17, кв. 140) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим должника утвержден Тяпинская Елена Николаевна.

Согласно абзацу 6 пункта 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве арбитражный управляющий в деле о банкротстве вправе привлекать для обеспечения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве на договорной основе иных лиц с оплатой их деятельности за счет средств должника, если иное не установлено данным Законом, стандартами и правилами профессиональной деятельности или соглашением арбитражного управляющего с кредиторами.

В соответствии с п. 6 ст. 213.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) финансовый управляющий вправе привлекать за счет имущества должника других лиц в целях обеспечения осуществления своих полномочий только на основании определения суда, рассматривающего дело о банкротстве гражданина.

Управляющая должника – Тяпинская Елена Николаевна ходатайствовала перед Арбитражным судом города Москвы о привлечении экспертной организации для обеспечения деятельности финансового управляющего за счет имущества должника.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 26 июля 2024 г. по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф» назначена судебная строительно-техническая экспертиза, на разрешение эксперта поставлены следующие вопросы: «Проведение строительной экспертизы по вопросу о возможности выделения доли в праве на квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, р-н Раменки, ул. Минская, д 1а, кв. 108, кадастровый номер 77:07:0013001:2518, в натуре и подготовка проекта переустройства (перепланировки) квартиры, технического плана образуемых объектов с оплатой за счет имущества должника».

2.2 Исследование по существу вопросов

Определением Арбитражного суда города Москвы от 26 июля 2024 г. по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф» назначена судебная строительно-техническая экспертиза, на разрешение эксперта поставлены следующие вопросы: *«Проведение строительной экспертизы по вопросу о возможности выделения доли в праве на квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, р-н Раменки, ул. Минская, д 1а, кв. 108, кадастровый номер 77:07:0013001:2518, в натуре и подготовка проекта переустройства (перепланировки) квартиры, технического плана образуемых объектов с оплатой за счет имущества должника».*

При проведении осмотра Квартиры, а так же на основании изучения материалов дела экспертом установлено, что Квартира расположена на втором этаже многоквартирного Жилого дома и имеет два независимых, обособленных входа.

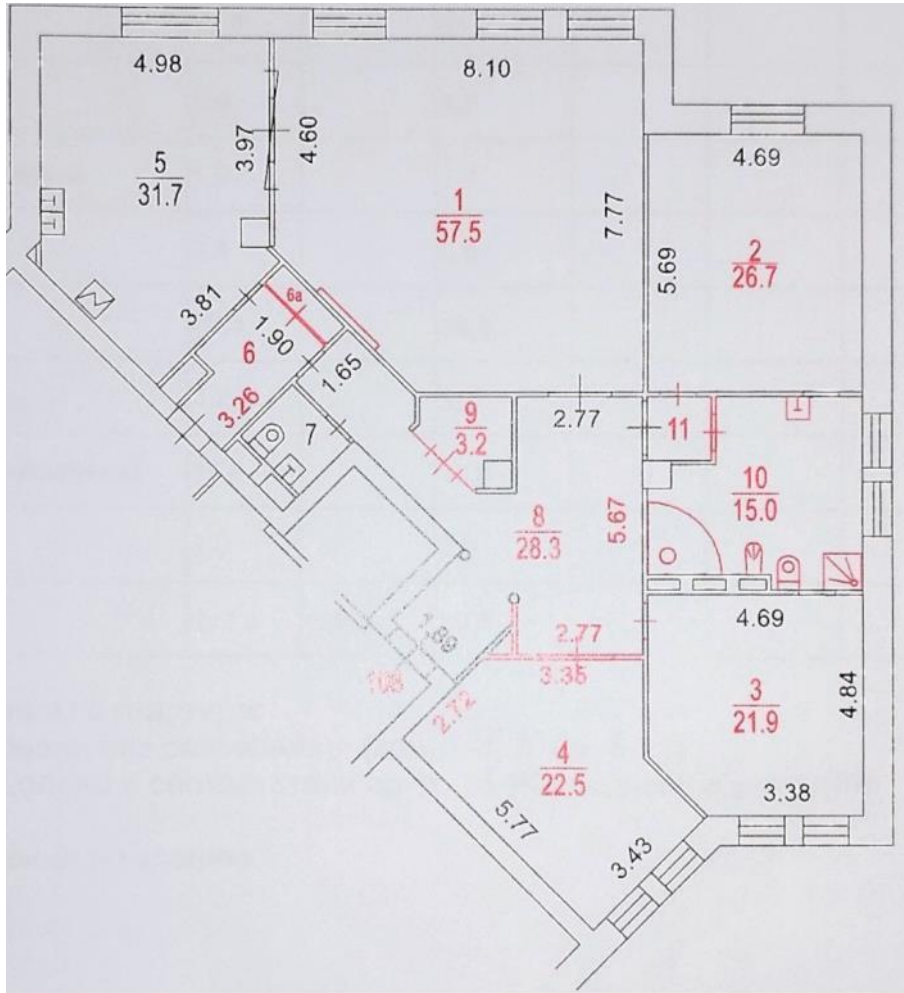
При проведении осмотра Квартиры выявлено, что в Квартире имеются результаты выполненных работы по перепланировке и переустройству помещений. Указанные работы отражены в техническом паспорте Квартиры красными линиями.

В связи с тем, что эксплуатация Квартиры производится в текущем перепланированном и переустроенном состоянии, экспертом принято решение о подготовке вариантов раздела Квартиры в текущем перепланированном и переустроенном состоянии.

Экспертом при подготовке настоящего заключения используется площадь помещений Квартиры, определённая в соответствии с техническим паспортом от 14.11.2024 г.

Фактический план помещений Квартиры указан на нижеследующем рисунке.

Рисунок 1. План помещений, отражающий фактическую планировку помещений



Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

Экспликация помещений, отражающая фактическую площадь и фактическое использование помещений, указана в нижеследующей таблице.

Таблица 3. Экспликация помещений, отражающая фактическую площадь и фактическое использование помещений

№ помещения по плану	Наименование помещения	Площадь общая, кв.м	Площадь жилая, кв.м	Площадь вспомогательная, кв.м
1	Жилая	57,5	57,5	
2	Жилая	26,7	26,7	
3	Жилая	21,9	21,9	
4	Жилая	22,5	22,5	
5	Кухня	31,7		31,7
6	Коридор	5,6		5,6
6а	Шкаф встроенный	1,0		1,0
7	Уборная	2,8		2,8
8	Коридор	28,3		28,3
9	Гардеробная	3,2		3,2
10	Санузел совмещенный	15,0		15,0
11	Коридор	2,0		2,0
		218,2	128,6	89,6

Фотографии помещений см. в Приложении № 1 к настоящему заключению.

Для проведения настоящей экспертизы экспертом применены Методические рекомендации, Бутырин А.Ю., Граббе Т.А., Хишева О.И., Коваленко О.П., Братская И.Г., Попов А.Н., Шипилова И.А. Определение технической возможности и разработка вариантов преобразования жилого дома как элемента домовладения в соответствии с условиями, заданными судом // Сборник методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз / под общ. ред. д-ра юрид. наук А.Ю. Бутырина; М-во юстиции Рос. Федерации; Федер. бюджет. учреждение Рос. федер. центр судеб. экспертизы. – М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2012 (далее по тексту – Методические рекомендации).

Указанные Методические рекомендации разработаны для преобразования жилых домов как элементов домовладения и применены экспертом для проведения настоящей экспертизы по аналогии, в части не противоречащей требованиям действующего законодательства.

Согласно Методическим рекомендациям: «Возможность реального раздела (выдела) спорного домовладения определяется рядом обязательных условий, в числе которых:

- надлежащее техническое состояние объекта, величина физического износа не превышает предельных значений, отсутствуют повреждения, исключающие возможность его эксплуатации;

- величина общей площади помещений, приходящаяся на идеальную долю совладельца и подлежащая выделу, должна быть не менее 8 м²;

- возможность устройства изолированных частей с отдельными входами в количестве, равном числу спорящих сторон;

- предлагаемые к выделу помещения должны отвечать действующим нормативно обусловленным требованиям, предъявляемым к помещениям.

Первым критерием возможности реального раздела помещений является надлежащее техническое состояние объекта, которое характеризуется степенью физического износа. Этот показатель необходимо учитывать при решении вопроса о перепланировке и/или переоборудовании помещений для организации изолированных частей с отдельными входами.

В соответствии с требованиями ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» в ходе визуально-инструментального обследования Квартиры зафиксированы признаки незначительного физического износа.

В соответствии с нормативными требованиями такое техническое состояние строений, с таким физическим износом, позволяет выполнять работы, связанные с реальным разделом помещений. **Таким образом, по критерию надлежащего технического состояния объекта, раздел Квартиры возможен.**

Вторым критерием возможности реального раздела помещений является величина общей площади помещений, приходящаяся на идеальную долю совладельца и подлежащая выделу.

В соответствии с Методическими рекомендациями определение размера долей в праве общей долевой собственности на помещения и выдел их в натуре связывается с площадью помещений.

На основании визуально-инструментального обследования, а также на основании анализа Материалов дела экспертом установлено, что общая площадь квартиры составляет – 218,2 кв.м.

В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (сведения о зарегистрированных правах) в отношении Квартиры зарегистрированы права:

- Долевая собственность у Стороны 1 – 1/2 доли;

- Долевая собственность у Стороны 2 – 1/2 доли.

На идеальные доли сторон приходятся части общей площади Квартиры:

- Сторона 1 – $218,2 / 2 = 109,1$ кв. м;

- Сторона 2 – $218,2 / 2 = 109,1$ кв. м.

На идеальные доли сторон приходится более 8 кв. м общей площади Квартиры.

По критерию величины общей площади помещений, приходящейся на идеальную долю каждого собственника и подлежащей выделу, раздел Квартиры возможен.

Третьим критерием возможности реального раздела является возможность устройства изолированных частей с отдельными входами.

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

Согласно п. 11 Постановления № 4 Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.81, а также Постановлению № 4 Пленума Верховного Суда РСФСР от 10.06.80, раздел может быть произведен только в том случае, если выделяемая доля составляет изолированную часть с отдельным входом либо имеется техническая возможность превратить эту часть в изолированную путем соответствующего переоборудования.

При проведении визуально-инструментального обследования, а также в результате изучения Материалов дела экспертом установлено, что Квартира имеет два независимых, обособленных входа, что является подтверждением возможности устройства изолированных частей с отдельными входами.

Четвертым критерием возможности реального раздела является соответствие выделяемых частей основным требованиям действующих нормативных документов в области строительства.

Для определения вариантов раздела квартиры экспертом рассмотрены различные факторы, такие как: существующая планировка помещений, расположение основных несущих конструкций, наличие и расположение входов и инженерных коммуникаций. Все факторы соотнесены с долями собственников в праве общей собственности на Квартиру.

Изучив объемно-планировочные решения и конструктивные особенности Квартиры, эксперт пришел к выводу, что варианты распределения помещений между собственниками необходимо рассматривать с учетом наличия двух независимых входов в Квартиру.

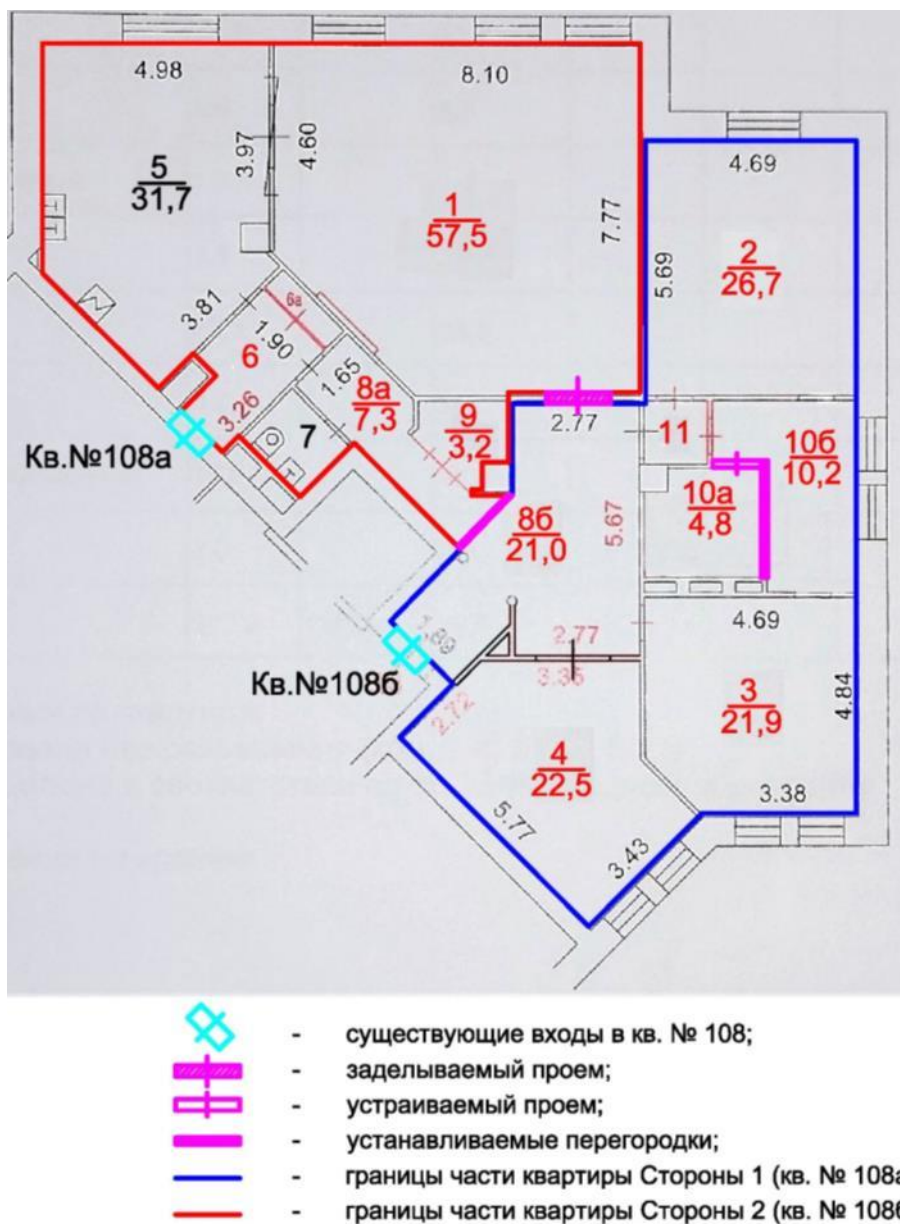
Распределение площади жилого помещения и жилой площади Квартиры между сторонами относительно идеальных долей («идеальный» раздел) указано в нижеследующей таблице.

Таблица 4. Распределение площади жилого помещения и жилой площади Квартиры между сторонами относительно идеальных долей («идеальный» раздел)

Наименование стороны	Площадь общая, кв.м	Площадь жилая, кв.м
Сторона 1	109,1	64,3
Сторона 2	109,1	64,3

Наиболее реалистичный по мнению Специалиста вариант выделения долей Стороны 1 и Стороны 2 в праве на Квартиру указан на нижеследующем рисунке.

Рисунок 2. Наиболее реалистичный вариант выделения долей Стороны 1 и Стороны 2 в праве на Квартиру



Распределение площадей жилых помещений и жилой площади Квартиры между сторонами со значениями наиболее приближенными к размеру доли 1/2 указан в нижеследующей таблице.

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

Таблица 5. Распределение площади жилого помещения и жилой площади Квартиры между сторонами с размерами площадей наиболее приближенными к размеру доли 1/2

№ помещения по плану	Наименование помещения	Площадь общая, кв. м	Площадь жилая, кв. м	Площадь вспомогательная, кв. м
Помещения квартиры Стороны 1				
1	Жилая	57,5	57,5	
5	Гостиная со встроенной кухней-нишей	31,7		31,7
6	Коридор	5,6		5,6
6а	Шкаф встроенный	1,0		1,0
7	Уборная	2,8		2,8
8а	Коридор	7,3		7,3
9	Гардеробная	3,2		3,2
	Итого:	109,1	57,5	51,6
Помещения квартиры Стороны 2				
2	Жилая	26,7	26,7000	
3	Жилая	21,9	21,9000	
4	Жилая	22,5	22,5000	
8б	Коридор	21,0		21,0
10а	Санузел совмещенный	4,8		4,8
10б	Кухня	10,2		10,2
11	Коридор	2,0		2,0
	Итого:	109,1	71,1	38,0

Отклонения площадей Стороны 1 и Стороны 2 жилого помещения и жилой площади Квартиры от «идеального» раздела квартиры в отношении 1/2 указаны в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Отклонения площадей Стороны 1 и Стороны 2 жилого помещения и жилой площади Квартиры от «идеального» раздела квартиры в отношении 1/2

	Сторона 1	Сторона 2	Всего:
Площадь доли 1/2 при «идеальном» разделе в кв. м	109,1 кв. м	109,1 кв. м	218,2 кв. м
Площадь доли 1/2 при разделе наиболее приближенном к «идеальному» в кв. м	109,1 кв. м	109,1 кв. м	218,2 кв. м
Отклонение +/- площади от размера доли 1/2 в кв. м	0 кв. м	0 кв. м	0 кв. м
Жилая площадь доли 1/2 при «идеальном» разделе в кв. м	64,3 кв. м	64,3 кв. м	128,6 кв. м
Жилая площадь доли 1/2 при разделе наиболее приближенном к «идеальному» в кв. м	57,5 кв. м	71,1 кв. м	128,6 кв. м
Отклонение +/- жилой площади от размера доли 1/2 в кв. м	-6,8 кв. м	+6,8 кв. м	
Отклонение +/- жилой площади от размера доли 1/2 в %	-10,6 %	+10,6 %	

В существующей планировке Квартиры, кухня расположена в помещении № 5 (см. рис. № 1). При разделе Квартиры между двумя собственниками в равных долях (по 1/2), в соответствии с требованиями действующих нормативных документов необходимо размещение кухни, как в части Квартиры для Стороны 1 (кв.№108а), так и в части Квартиры для Стороны 2 (кв.№108б).

Эксперт при подготовке настоящего заключения, исходит из того требования, что обязательно должно обеспечиваться требование наличие кухни как в части Квартиры для Стороны 1 (кв.№108а), так и в части Квартиры для Стороны 2 (кв.№108б).

Так в соответствии с п. 5.3 СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные СНиП 31-01-2003» в многоквартирных жилых зданиях государственного и муниципального жилищных фондов согласно [4], жилищного фонда социального использования **в квартирах предусматривают** жилые комнаты: общие - в однокомнатных, общие жилые комнаты (гостиные) и спальни - в квартирах с числом комнат 2 и более, **а также вспомогательные помещения: кухню (или кухню-столовую),** переднюю (прихожую), уборную (или туалет), ванную комнату и (или) душевую, или совмещенный санузел (согласно 5.5), кладовую (или встроенный шкаф).

Примечание - В однокомнатных квартирах вместо кухни допускается проектировать кухню-нишу.

В квартирах частного жилищного фонда и жилищного фонда коммерческого использования состав помещений определяют в задании на проектирование с учетом указанного выше необходимого состава помещений; допускается вместо кладовой (или встроенного шкафа) предусматривать дополнительную площадь не менее 0,6 м² для размещения шкафа.

Обязательность наличия в Квартире, кухни (или кухни-столовой) в составе вспомогательных помещений следует из определения пп. 3, п. 1, ст. 16 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ в соответствии с которым **квартирой признается** структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, **а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.**

В соответствии с п. 3.1.27 СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные СНиП 31-01-2003» **помещение вспомогательное: Помещение квартиры для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, в том числе: кухня (или кухня-столовая),** ванная комната или душевая, уборная, туалет или совмещенный санузел и т.п.

Обязательность наличия в Квартире, кухни (или кухни-столовой) в составе вспомогательных помещений устанавливается п. 25 «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. N 47, в соответствии с которым **комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.**

Размещение кухни в части Квартиры для Стороны 1 (кв.№108а) соответствует существующему положению кухни в помещении №5 (см. рис. № 2). Размещение кухни, в части Квартиры для Стороны 2 (кв.№108б) предлагается специалистом в границах существующего в Квартире помещения № 10 (см. рис. № 2).

По мнению специалиста границы существующего в Квартире помещения № 10 (см. рис. № 2) являются единственно возможным местом размещения кухни в части Квартиры для Стороны 2 (кв.№108б) по следующим основаниям.

В соответствии с п. 7.21 СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные СНиП 31-01-2003» **размещение кухни (кухни-ниши и кухонной зоны кухни-столовой) над жилыми комнатами не допускается.**

В соответствии с п. 24 «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. N 47, **размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается.**

Исходя из указанных требований, размещение дополнительной кухни в части Квартиры для Стороны 2 (кв.№108б) в существующих помещениях №№ 2, 3 и 4 Квартиры будет нарушением требований, т.к. кухня будет располагаться над жилыми комнатами нижерасположенной (на 1-м этаже) квартиры (см. рис. № 1).

В соответствии с п. 25 «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. N 47, **комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.**

Исходя из указанного требования, размещение дополнительной кухни в части Квартиры для Стороны 2 (кв.№108б) в существующих помещениях №№ 6, 7, 8 и 9 Квартиры будет нарушением требований, т.к. кухня не будет иметь непосредственного естественного освещения (см. рис. № 1).

По мнению специалиста, размещение кухни в части Квартиры (кв.№108б), для Стороны 2, в границах существующего в Квартире помещения № 10 (см. рис. № 2) является наиболее правильным вариантом расположения дополнительной кухни, однако **не обеспечивает в полной мере соблюдение требований нормативных документов.**

В соответствии с п. 7.20 СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные СНиП 31-01-2003» **размещение уборной (туалета), ванной комнаты (душевой), совмещенного санузла над жилыми комнатами и кухнями (кухнями-нишами и кухнями-столовыми) не допускается.**

В соответствии с п. 24. «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. N 47,

размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях.

В соответствии с существующим использованием помещений, с учетом расположения вертикальных коммуникаций горячего, холодного водоснабжения, канализации и вентиляции, в границах существующего в Квартире помещения № 10 (см. рис. № 1) по вертикальному стояку, расположены помещения Жилого дома, по функциональному назначению соответствующие: уборной (туалету), ванной комнате (душевой) или совмещенному санузлу.

При размещении кухни в части Квартиры (кв.№108б), для Стороны 2, в границах существующего в Квартире помещения № 10 (см. рис. № 2) вновь образуемая дополнительная кухня может располагаться под уборной (туалетом), ванной комнатой (душевой) или совмещенным санузлом вышерасположенной (на 3-м этаже) квартиры, что является нарушением требований нормативных документов.

Для достоверного определения возможности размещения кухни в части Квартиры (кв.№108б), для Стороны 2, в границах существующего в Квартире помещения № 10 (см. рис. № 2) необходимо провести обследование помещения в границах существующего помещения № 10 в вышерасположенной (на 3-м этаже) квартире.

При размещении дополнительной кухни в части Квартиры (кв.№108б), для Стороны 2, в границах существующего в Квартире помещения № 10 (см. рис. № 2) не обеспечивается в полной мере соблюдение требований нормативных документов в части необходимости наличия вытяжной вентиляции в помещении дополнительной кухни.

В соответствии с п. 9.11 СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные СНиП 31-01-2003» **удаление воздуха следует предусматривать из кухонь (кухонь-столовых, кухонь-ниш), уборных (туалетов), ванных комнат (душевых), совмещенных санузлов.**

В соответствии с п. 9.12 СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные СНиП 31-01-2003» **объединение вентиляционных каналов из кухонь, уборных (туалетов), ванных комнат (душевых), совмещенных санузлов, кладовых для продуктов с вентиляционными каналами из помещений с газоиспользующим оборудованием и стоянок автомобилей не допускается.**

В соответствии с п. 7.1.9. СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003» **внутри квартир допускается объединение воздуховодов систем вентиляции кухонь и санитарных узлов, при следующих условиях:**

- применения индивидуальных поквартирных приточно-вытяжных установок с рекуперацией тепла вытяжного воздуха;
- устройства спутников, подключаемых к сборному воздуховоду, расположенному в межквартирном коридоре под потолком вышележащего этажа.

В соответствии с п. 13 «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. N 47,

кратность воздухообмена во всех вентилируемых жилых помещениях должна соответствовать нормам, установленным в действующих нормативных правовых актах. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую.

В соответствии с п. 7.4 СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные СНиП 31-01-2003» **кратность воздухообмена в помещениях в режиме обслуживания следует принимать в соответствии с таблицей 7.1.**

Таблица 7.1 СП 54.13330.2022 (фрагмент):

Помещение	Значение воздухообмена
Кухня (кухня-ниша, кухонная зона в кухне-столовой) с электрической плитой (или электрическими варочной панелью и жарочным шкафом)	60 м³/ч

В соответствии с п. 7.1.10 СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003» **не допускается подключение индивидуальных кухонных вытяжек и других устройств с встроенным вентилятором к воздуховодам вытяжных систем (включая сборные воздуховоды), обслуживающих также другие квартиры.**

Экспертом при проведении визуального осмотра помещений Квартиры, а также в результате изучения Материалов дела установлено, что при размещении дополнительной кухни в части Квартиры (кв.№108б), для Стороны 2, в границах существующего в Квартире помещения № 10 (см. рис. № 2) отсутствует возможность устройства вытяжной вентиляции для удаления воздуха со значением воздухообмена не менее 60 м³/ч.

Такой вывод сделан в связи с тем, что в границах существующего в Квартире помещения № 10 (см. рис. № 2) расположены вертикальные воздухопроводы системы вытяжной вентиляции, предназначенные для удаления воздуха из расположенных по вертикальному стояку Жилого дома уборных (туалетов), ванных комнат (душевых) или совмещенных санузлов.

Использование вертикальных воздухопроводов систем вытяжной вентиляции, предназначенных для удаления воздуха из уборных (туалетов), ванных комнат (душевых) или совмещенных санузлов, для удаления воздуха из помещения кухни является нарушением требований нормативных документов.

Использование вертикальных воздухопроводов систем вытяжной вентиляции, предназначенных для удаления воздуха из существующего в Квартире помещения кухни № 5, и расположенных в помещении № 5 Квартиры, технически осложнено тем, что вызывает необходимость прокладки дополнительного горизонтального воздуховода и установки канального вентилятора, что является нарушением требований нормативных документов.

Кроме того, использование вертикальных воздухопроводов систем вытяжной вентиляции, предназначенных для удаления воздуха из существующего в Квартире помещения кухни № 5, не подтверждено экспертом в связи с тем, что отсутствует Проектная (рабочая), исполнительная документация для установления технических

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

характеристик существующей системы вентиляции Жилого дома.

По критерию соответствия выделяемых частей Квартиры основным требованиям действующих нормативных документов в области строительства, раздел Квартиры невозможен.

3.ВЫВОДЫ

Определением Арбитражного суда города Москвы от 26.07.2024 года по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф» на разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

«Проведение строительной экспертизы по вопросу о возможности выделения доли в праве на квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, р-н Раменки, ул. Минская, д 1а, кв. 108, кадастровый номер 77:07:0013001:2518, в натуре и подготовка проекта переустройства (перепланировки) квартиры, технического плана образуемых объектов с оплатой за счет имущества должника».

Вывод эксперта:

Выделение доли в праве на квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, р-н Раменки, ул. Минская, д 1а, кв. 108, кадастровый номер 77:07:0013001:2518, в натуре невозможно в связи нарушением требований действующих нормативных документов:

- Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. N 47;

- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные СНиП 31-01-2003»;

- СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003».

Эксперт

Еременко А.В.

Подпись эксперта удостоверяю

Генеральный директор
ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»





Бирюков С.С.

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Фотографии объекта исследования

№ п.п.	Фотографии	Примечание
1.		Жилая комната площадью 57,5 кв.м. Общий вид
2.		Жилая комната площадью 26,7 кв.м. Общий вид

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

№ п.п.	Фотографии	Примечание
3.	 <p>10.12.2024 11:36</p>	Жилая комната площадью 21,9 кв.м. Общий вид
4.	 <p>10.12.2024 11:35</p>	Жилая комната площадью 22,5 кв.м. Общий вид

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

№ п.п.	Фотографии	Примечание
5.		Кухня площадью 31,7 кв.м. Общий вид
6.		Коридор площадью 5,6 кв.м. Общий вид

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

№ п.п.	Фотографии	Примечание
7.		Уборная площадью 2,8 кв.м. Общий вид
8.		Коридор площадью 28,3 кв.м. Общий вид

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

№ п.п.	Фотографии	Примечание
9.		Санузел совмещенный площадью 15,0 кв.м. Общий вид

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы эксперта



Ассоциация

«Общероссийская государственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство»
ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242. Телефон/факс: (495) 987-31-48
niz@nostroy.ru <http://niz.nostroy.ru>

УВЕДОМЛЕНИЕ

о включении сведений
в Национальный реестр специалистов в области строительства

12 октября 2020 г.

(дата решения комиссии)

0222389

(уникальный номер заявления)

В соответствии с решением лица, наделенного правом принимать решения о включении сведений о специалистах в национальный реестр специалистов в области строительства, об изменении и исключении таких сведений (пункт 10.11.23 Устава Ассоциации «Национальное объединение строителей»), от 12 октября 2020 г. №133 уведомляем о том, что

Еременко Андрей Вячеславович

включен в национальный реестр специалистов в области строительства.

Вид деятельности: организация выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства.

Также уведомляем о присвоении идентификационного номера Специалиста:

С - 7 7 - 2 2 2 3 8 9

Уполномоченное лицо

Место для подписи

В.В. Пряденин

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»


"СУДЭК"

Союз лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы
и судебных экспертных исследований

«Палата судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова»

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**Еременко
Андрей Вячеславович**

прошел (а) обучение по программе повышения квалификации
судебных экспертов в объеме 104 учебных часов:

**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 »**

В период с 05 марта 2020 г. по 18 марта 2020 г.

Регистрационный номер
5620/20


Заместитель директора
«СУДЭК»


Секретарь

город Москва



Удостоверение является документом о повышении квалификации
Лицензия на право осуществления образовательной деятельности № 038022 от 15 ноября 2016 г.,
выдана Департаментом образования города Москвы, срок действия – бессрочно


"СУДЭК"

Союз лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы
и судебных экспертных исследований

«Палата судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова»

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**Еременко
Андрей Вячеславович**

прошел (а) обучение по программе повышения квалификации
судебных экспертов в объеме 104 учебных часов:

**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 »**

В период с 05 марта 2020 г. по 18 марта 2020 г.

Регистрационный номер
5621/20


Заместитель директора
«СУДЭК»


Секретарь

город Москва



Удостоверение является документом о повышении квалификации
Лицензия на право осуществления образовательной деятельности № 038022 от 15 ноября 2016 г.,
выдана Департаментом образования города Москвы, срок действия – бессрочно

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»



СОЮЗ ЛЕЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ
«Палата судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова»
«СОЮЗ ЭКСПЕРТОВ СУДЕБНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»
«СУДЭКС»
127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15 тел.факс: (495) 745 09 17; e-mail: info@zubelex.ru
Организм Судебной Системы
Российской Федерации

О системах добровольной сертификации
негосударственных судебных экспертов и
судебно-экспертных лабораторий.

В целях реализации единой государственной политики в области судебной экспертизы, ведущие судебно-экспертные организации: *Государственное учреждение Российской Федерации центр судебной экспертизы при Минюсте России (ФЭИЭС)* и *Федеральное государственное учреждение «Российский центр судебно-медицинской экспертизы Министерства здравоохранения и социального развития» (ФГУ РЦСМЭ Минздрава России)* учредили Союз лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертизах исследований «Палата судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова» («СУДЭКС»), который объединяет на профессиональной основе негосударственные организации и учреждения, работающие в сфере судебной экспертизы и судебных экспертизах исследований, а также негосударственных (частных) судебных экспертов.

Поскольку большинство негосударственных экспертов пока не имеют высшего профессионального образования по специальности «судебная экспертиза», «СУДЭКС» осуществляет повышение квалификации этих судебных экспертов и организует их сертификацию (подтверждение компетентности судебных экспертов по специальностям, утвержденным приказом Минюста России N 237 от 27.12.2012 года) в «Системе добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов», зарегистрированной в едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации (Росстандарт России) № РОСС RU.1610.04 НВ01 от 22 декабря 2016 года.

Подтверждение компетентности негосударственных судебно-экспертных лабораторий осуществляется в «Системе добровольной сертификации негосударственных судебно-экспертных лабораторий», зарегистрированной в едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации (свидетельство о регистрации № РОСС.РЕ.П1609.04.СЭ.11 от 22 декабря 2016г.). В рамках указанных систем добровольной сертификации ведутся Реестры, для регистрации участников систем, выданных, приостановленных и отмененных сертификатов судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий, методов и средств судебной экспертизы.

Реестры сертифицированных судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий размещены на сайте «СУДЭКС» - www.zubelex.ru и оснащены поисковой системой, позволяющей найти судебного эксперта или судебно-экспертную лабораторию по необходимой специальности и

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

любом регионе Российской Федерации, что значительно облегчает поиск необходимого специалиста для выполнения судебной экспертизы.

Особое внимание уделяется контролю за деятельностью сертифицированных судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий.

«СУДЭКС» рекомендует привлечь Еремченко Андрея Вячеславовича

по специальностям:

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 залповым (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта

Обращаем Ваше внимание на появление нерочной практики сертификации негосударственных судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий организациями, не имеющими на то законных оснований:

- системы сертификации не зарегистрированы в Росстандарте;
- отсутствует единая методология для проведения судебной экспертизы, которая положена в основу деятельности зарегистрированных в Росстандарте систем сертификации;
- сертификация проводится без повышения квалификации судебных экспертов, в результате которой на основании экзамена определяется уровень их компетентности;
- данные организации не имеют специалистов по различным судебно-экспертным специальностям, способных объективно оценить компетентность негосударственных судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий;
- осуществляется контроль за деятельностью «сертифицированных» негосударственных судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий.

Таким образом, происходит фактически продажа сертификатов без подтверждения компетентности. Данная тенденция вызывает тревогу у сообщества негосударственных судебных экспертов.

С уважением!

Генеральный директор

«СУДЭКС»

П.Ю. Швецова



Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»



Автоматная некоммерческая организация
СтройБезопасность
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР

Лицензия Департамента образования г. Москвы
№ 035506 от 13 октября 2014 г.

Регистрационный номер 03/08/Са-12
Выдано: г. Москва «18» августа 2020 г.
Действительно до: «18» августа 2025 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано:

Еременко Андрею Вячеславовичу
(Фамилия, имя, отчество)

в том, что он (а):

с «21» июля 2020 г. по «18» августа 2020 г.
прошел (прошла) курс дополнительной профессиональной под-
готовки (повышения квалификации)
по программе:

«Организация строительства, функции генерального
подрядчика»

в объеме 144 часов



Директор
АНО ДПО «УЦ «СтройБезопасность»
М.П. Лебедев



Автоматная некоммерческая организация
СтройБезопасность
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР

Лицензия Департамента образования г. Москвы
№ 035506 от 13 октября 2014 г.

Регистрационный номер 05/07/Са-13
Выдано: г. Москва «20» июля 2020 г.
Действительно до: «20» июля 2025 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано:

Еременко Андрею Вячеславовичу
(Фамилия, имя, отчество)

в том, что он (а):

с «22» июля 2020 г. по «20» июля 2020 г.
прошел (прошла) курс дополнительной профессиональной под-
готовки (повышения квалификации)
по программе:

..... «Строительный контроль»

в объеме 144 часов



Директор
АНО ДПО «УЦ «СтройБезопасность»
М.П. Лебедев

Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
Федеральное автономное учреждение
«РосКасСтрой»

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящим документом удостоверяется, что **Еременко**
Андрей Вячеславович
(фамилия, имя, отчество)

с « 18 » апреля 2022 г. по « 27 » апреля 2022 г.
прошел(а) обучение в Институте ценообразования
и сметного нормирования
ФЛАУ «РосКасСтрой»

по программе "Ценообразование, сметное нормирование
и договорные отношения в строительстве"

в объеме 72 (семьдесят два) часа
(количество часов)

Рисующий 
Секретарь 

Город Москва год 2022

Удостоверение является документом
установленного образца о повышении квалификации



Регистрационный номер 0013128 *



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О прохождении добровольной сертификации
судебных экспертов**

Настоящее свидетельство удостоверяет, что
Еременко Андрей Вячеславович

является компетентным и соответствует требованиям системы сертификации судебных
экспертов Некоммерческого партнерства «Деловой союз судебных экспертов»,
оказывающих услуги в области судебно-экспертной деятельности по направлению

**ИССЛЕДОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ, ОБОРУДОВАНИЯ И
КОММУНИКАЦИЙ С ЦЕЛЬЮ УСТАНОВЛЕНИЯ ОБЪЕМА, КАЧЕСТВА И СТОИМОСТИ РАБОТ**

Регистрационный номер: 002
Дата: 26 декабря 2018 г.

Настоящее свидетельство выдано на основании Решения Президиума от 21 декабря 2018 г.
НП «Деловой союз судебных экспертов»

Д.В. Ворончихин

Генеральный директор
НП «Деловой союз судебных экспертов»



Судебная строительно-техническая экспертиза
по делу № А40-78521/16-178-4 «Ф»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Еременко Андрей Вячеславович
Является членом
Некоммерческого партнерства
«Деловой союз судебных экспертов»

Регистрационный номер в реестре: 194
Дата присвоения: 18 декабря 2018 г.

Паспорт № 9807 090004 выдан Отделом УФМС России
по Республике Саха (Якутия) в городе Нерюнгри
23.08.2007

Зарегистрирован: 111674, город Москва,
ул. Рождественская, д. 34, кв. 123

Генеральный директор
НП «Деловой союз судебных экспертов»
Вороиничин Д.В.



www.delovoysoyuzsp.ru

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
Федеральное автономное учреждение «РосКанСтрой»

Серия **XXII – APR** Номер **0002200**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

Еременко Андрей Вячеславович
(Фамилия, имя, отчество)

**обладает необходимыми профессиональными знаниями для осуществления
деятельности по ценообразованию, сметному нормированию
и договорным отношениям в строительстве и капитальном ремонте**
(свидетельство вида деятельности)

в качестве специалиста в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве

Выдан 22 апреля 2022 г.

Проректор (по учебно-методической и научной работе) ФАУ «РосКанСтрой»
А.Ю. Голубева
Действителен до 22 апреля 2027 г.

