



**федеральное государственное бюджетное учреждение**  
**«МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ЛАБОРАТОРИЯ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**  
**МИНИСТЕРСТВА ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**  
(ФГБУ Московская областная ЛСЭ Минюста России)

143005, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 117.  
тел.: (495) 590-66-75, факс: (495) 590-66-79, e-mail: info@minjust-expert50.ru

---

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА**  
по арбитражному делу № А41-75976/23

17.12.2025

№2532/1-3-24, 466/1-3-25

Экспертиза начата: в 11 ч. 00 мин., 02.12.2024  
Экспертиза окончена: в 14 ч. 00 мин., 17.12.2025

02.12.2024 в ФГБУ Московскую областную ЛСЭ Минюста России поступило определение Арбитражного суда Московской области в составе председательствующего судьи Уварова А.О. о назначении судебной экспертизы, вынесенное 20.11.2024 по делу А41-75976/23 по исковому заявлению Администрации городского округа Балашиха Московской области к ООО "Корс" о признании объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0071001:12 самовольной постройкой, об обязанности осуществить снос.

В судебно-экспертных учреждениях Минюста России в соответствии с Приказом Минюста России от 20.04.2023 г. № 72 «Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России и Перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России» вопросы, указанные в определении Арбитражного суда Московской области от 20.11.2024 по делу А41-75976/23 осуществляются в рамках производства судебной комплексной строительно-технической и землеустроительной экспертизы.

Сведения об экспертах:

Производство *судебной строительно-технической экспертизы* поручено:

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

02.12.2024 государственному судебному эксперту отдела судебной экспертизы №1 Фисенко Е.А.

09.01.2025 было поручено государственному судебному эксперту отдела судебной экспертизы №1 Воробьеву Д.Е.

16.06.2025 в связи с увольнением эксперта Воробьева Д.Е., поручено начальнику отдела, государственному судебному эксперту отдела судебной экспертизы №1 ФГБУ Московской областной ЛСЭ Минюста России Шевченко Сергею Сергеевичу, имеющему высшее техническое образование, специальность «Строительство», стаж по специальности с 2018г.; прошел переподготовку и аттестацию 24.12.2024 по экспертной специальности 16.1 «Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территории, функционально связанной с ними». Стаж работы в структуре государственных судебно-экспертных учреждений с 2024 г. Стаж работ в судебной экспертной деятельности 18 лет.

Производство судебной землеустроительной экспертизы поручено:

27.02.2025 государственному судебному эксперту отдела судебной экспертизы №1 ФГБУ Московская областная ЛСЭ Минюста России Мазанкину Александру Анатольевичу, имеющему высшее образование, квалификацию инженер по землеустройству, экспертную специальность 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности», стаж работы по указанной экспертной специальности – с 2024 года.

Руководителем экспертного учреждения в соответствии со ст. 14 Федерального закона №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" разъяснены права и обязанности эксперта, предусмотренные статьями 16 и 17 этого Закона и ст. 55 АПК РФ. Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации эксперт С.С. Шевченко предупрежден 16.06.2025, эксперт А.А. Мазанкин предупрежден 27.02.2025.

Для производства экспертизы предоставлено:

- Определение Арбитражного суда Московской области в составе председательствующего судьи Уварова А.О. о назначении судебной экспертизы, вынесенное 20.11.2024 по делу №А41-75976/23;
- материалы дела №А41-75976/2023 скачаны через систему «Мой Арбитр» в следующем составе:

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

1. Реестр кредиторов от 21.11.2024	Gmail - Запрос от конкурсного управляюще...	Акт допуска в эксплуатацию 1
Акт доступа в эксплуатацию	Акт разграничения (1)	Акт разграничения 2
Акт разграничения	БТИ 18.12.2023_Исх-23.01-13_4795-2023_Сыче...	Выкопировка из ПЗЗ - 4 л
Выписка ЕГРЮЛ на ООО КОРС от 10.09.2019	Выписка из ЕГРЮЛ 5001106672	Выписка из ЕГРЮЛ 5001106841
Договор 01_01	Договор 01_02	Договор 01_09
Договор 1ВТ на электромонтажные работы	Договор 02_09	договор 02_12
Договор 2 подряда на электромонтажные р...	Договор 03_03	Договор 04_01
Договор 11_04_19_06_01 (1)	Договор 11_04_19_06_01	Договор 30_05_19_10
Договор 2019_06_13_2	Договор бн на электромонтажные работы	Договор газоснабжение присоединение к се...
договор купли-продажи (1)	Договор купли-продажи от 06.09.2018	договор купли-продажи
Договор на выполнения расчета расчета газ...	Договор на выполнения расчета расчета газа	Договор на проведение кадастровых работ
Договор на проект газоснабжения	Договор на ремонтные работы	Договор подряда Маслихин 2
Договор подряда Маслихин	Договор совместного использования	Договор совместного использования 1
Договор топограф	Заключение экология	Запрос БТИ
Запросы в РОСРЕЕСТР	Исковое заявление - 4л	Копии выписок из ЕГРН на ОКС- 33 л
Копии материалов проверки ГУ ГСН МО - б...	Копии почтовых документов о направлении...	Копия выписки из ЕГРН на з-у - 11 л
Копия выписки из ЕГРЮЛ на ГУ ГСН МО -28 л	Копия выписки из ЕГРЮЛ на Минжилполит...	Копия доверенности и диплома представите...
Копия свидетельства ОГРН Администрации ...	Копия Уведомления ГУ ГСН МО - 4л	Лицензия технические условия
Лицензия	Наружные электросети	Наружный контур заземления (1)
Наружный контур заземления	Общая выписка ЕГРН (2)	Освещение
Отопление расчет годовой потребности	План участка этажей	Подключение сетевого узла
Проект (1)	Проект	Проектная документация здания 16.06.2020
Производственный цех общие данные	Производственный цех спецификация обор...	Рабочий проект 0 1996 г
Рабочий проект 1 1996 г_	Рабочий проект 2 1996 г.	Рабочий проект 3 1996 г.
Рабочий проект 4 1996 г.	Рабочий проект 5 1996 г.	Рабочий проект 6 1996 г.
Рабочий проект 7 1996 г.	Рабочий проект 8 1996 г_	Рабочий проект 9 1996 г.
Рабочий проект 10 1996 г.	Рабочий проект 11 1996 г.	Рабочий проект 12 1996 г.
Рабочий проект 13 1996 г_	Рабочий проект объектная и локальная сметы	Рабочий проект смета 1996
Разветвитель 2	Распоряжение на включение	Схема электроснабжения
Счета	Счетчики чертеж	Технические условия 1
Технические условия 2	Технические условия 3	Технические условия 4
Технические условия 5	Технические условия 6	Технические условия 7
Технические условия	Технический отчет 2004	Технический отчет проверка электросетей
Технический план 3 для печати	Технический план 4 для печати	Технический план 129 2 м2
Технический план 220 5 м2	Техническое заключение о состоянии строи...	Ходатайство о приобщении документов
Электрика	Эскизный проект пристройка к производств...	

Вышеуказанные материалы предоставлены в ФГБУ Московскую областную ЛСЭ Минюста России почтой РФ.

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1. Установить с выездом на местность являются ли расположенные на земельном участке КН 50:15:0071001:12 здания КН 50:15:0071001:136, 50.15.0071001:561, 50:15:0071001:562, 50:15:0071001:896 прочно связанными с землей объектами капитального строительства, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно? Установить вид фундамента, материал пола, стен, крыши, подключение к коммунальным услугам.

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

2. Установить имеются ли нарушения градостроительных (в том числе минимальных отступов от границ земельного участка), строительных, санитарных, противопожарных и иных норм и правил, допущенные при возведении строений, установленных экспертом при ответе на вопрос №1? В случае положительного ответа установить угрожают ли выявленные нарушения жизни и здоровью граждан.
3. В случае положительного ответа на вопрос № 2, установить возможность устранения допущенных при возведения строения нарушений градостроительных и строительных норм и правил.

### **Обстоятельства дела**

Обстоятельства дела изложены в установочной части определения Арбитражного суда Московской области от 20.11.2024 по делу № А41-75976/2023.

### **Сведения о заявленных ходатайствах (уведомлениях):**

05.02.2025 в адрес Арбитражного суда Московской области, Администрации городского округа Балашиха, ООО «Корс» и третьим лицам были направлены письменные уведомления о дате и времени экспертного осмотра, проведение которого планировалось 12.02.2025 начало в 11<sup>00</sup> часов по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71, земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071001:12.

10.02.2025 в адрес Лаборатории поступило информационное о письме о невозможности предоставления доступа в назначенную дату.

30.10.2025 в адрес Арбитражного суда Московской области, Администрации городского округа Балашиха, ООО «Корс» и третьим лицам были направлены письменные уведомления о дате и времени экспертного осмотра, проведение которого планировалось 05.11.2025 начало в 14<sup>00</sup> часов по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71, земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071001:12.

Экспертный осмотр объекта исследования проводился 05.11.2025 с 14<sup>00</sup> до 16<sup>10</sup> в присутствии:

представителя истца: Зинурова Р.Р.;

представитель ответчика: Петрова Павла Ивановича.

Заключение эксперта подготовлено по месту фактического расположения ФГБУ Московской областной ЛСЭ Минюста России – по адресу: 143005, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 117., и по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул.

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

Проектная, дом 71, земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071001:12.

## ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

В ходе проведения исследования использовалась следующая методическая литература:

01. Бутырин А.Ю., Чудиёвич А.Р., Луковкина О.В. Определение видов, объемов, качества и стоимости строительно-монтажных и специальных работ по возведению, ремонту (реконструкции) строительных объектов /Сборник методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз/ под общей редакцией доктора юридических наук А.Ю. Бутырина; Министерство юстиции РФ; ФБУ Российский федеральный центр судебной экспертизы. – М.: ГУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2012.

02. Чудиёвич А.Р., Бутырин А.Ю., Хамидова Д.В. Решение экспертных вопросов, связанных с установлением принадлежности строительного объекта к множеству капитальных: методические рекомендации для экспертов // Теория и практика судебной экспертизы. 2018. Том 13. № 1. С. 41-51.

В ходе проведения исследования использовались следующие нормативно-правовые акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с внесенными изменениями).

3. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", принят Постановлением Госстроя РФ от 21 августа 2003 N 153.

4. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений от 23.12.2009 N 384-ФЗ.

5. Технический регламент о требовании пожарной безопасности №123-ФЗ от 22.07.2008. Принят государственной думой 04.07.2008, в редакции Федерального закона от 10.07.2012 №117-ФЗ. (с внесенными изменениями).

6. СП 1.13130.2020 Системы противопожарной защиты. «Эвакуационные пути и выходы». Дата введения с 19.09.2020 г.

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

7. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты». Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям. Дата введения с 24.06.2013 г.

8. "СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Дата введения с 01.07.2017 г.

9. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции.» Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 Дата введения 01.07.2013 г.

10. "ГОСТ Р 59529-2021. Национальный стандарт Российской Федерации. Судебная строительно-техническая экспертиза. Термины и определения", утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 25.05.2021 № 449-ст.

11. СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции». Актуализированная редакция СНиП II-23-81\* Дата введения 28.08.2017 г.

12. "Системы противопожарной защиты. перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации. Требования пожарной безопасности" приказ от 20 июля 2020 г. N 539.

13. СП 22.13330.2016 «Основание зданий и сооружений». Введен с 01.07.2017 г.

14. Правила устройства электроустановок ПУЭ. Раздел 2. Глава 2.1 «Электропроводки». Раздел 4 «Распределительные устройства и подстанции». Утверждены Минэнерго России, приказы от 2003- 2006 годы.

15. СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

16. СП 317.1325800.2017 «Инженерно- геодезические изыскания для строительства». Дата введения 23.06.2018 г.

17. Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.11.2020 № 60938).

18 Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений".

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

19 Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 13 апреля 2020 г. № 3214-АБ/20 «Об определении контуров объектов недвижимости».

20. «Инструкция по межеванию земель» Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству 08.04.1996.

21. «Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства». Росземкадастр;

22. ГОСТ 22268-76 «Геодезия. Термины и определения». Дата введения 01.01.1978.

23. СП 484.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Системы пожарной сигнализации и автоматизация систем противопожарной защиты. Нормы и правила проектирования».

24. СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение». Дата введения 08.05.2017.

25. СП 17.13330.2017 «Кровли» Введен с 01.12.2017 г.;

26. СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНиП 31-03-2001», введен с 28.01.2022 г.;

27. «Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства». Утверждено Росземкадастром 17.02.2003;

28. СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения».

29. СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003».

30. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

31. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации об утверждении Инструкции по организации производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Министерства юстиции Российской Федерации № 404 от 28.12.2023 г.;

32. ГОСТ 22268-76 «Геодезия. Термины и определения»;

33. Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.11.2020 № 60938);

34. Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений";

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

35. «Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства». Росземкадастр;

36. «Инструкция по межеванию земель» Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству 08.04.1996;

37. Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Балашиха Московской области»;

38. СП 3.13130.2009. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности»;

39. Интернет-ресурс: <https://pkk.rosreestr.ru>;

40. Интернет-ресурс: <https://yandex.ru/maps>.

Далее по тексту Заключения эксперта ссылки на указанные источники будут приводиться в [ ] скобках.

Также при производстве судебной экспертизы применялись: электронная справочная «Консультант-плюс», графическая программа nanoCAD x64 24.0, интернет-сайты gosreestr.ru, а также источники, ссылки на которые приведены далее по тексту Заключения эксперта.

При исследовании объектов экспертизы, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0071001:12, по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71, применялся комплекс методов, включающий в себя: прямое измерение, фиксацию результатов осмотра, фотографирование с последующим сопоставлением полученных данных с материалами дела, имеющими отношение к предмету экспертизы (перечень приведен во вводной части) и требованиями действующих нормативно-технических источников; сопоставление полученных данных с данными нормативно-регламентирующей документации.

При выполнении натурных исследований использовались следующие измерительные и фиксирующие приборы:

1. Рулетка измерительная металлическая "Калиброн" Р5УЗД Зав№250712 (Свидетельство о поверке С-ЕВК/23-06-2025 до 22.06.2026 ООО «РУСГЕОКОМ»).

2. Лазерный дальномер Leica DISTO A8 (Свидетельство о поверке №С-ЕВЕ/06-05-2025/430962143 до 05.05.2026 ООО «РУСГЕОКОМ»).

3. Аппаратура геодезическая EFT M2 Plus заводской № ХН16575089, рег. № 91405-24 (Свидетельство о поверке № С-ЕВЕ/14-06-2024/347953139 от 14.06.2025 ООО «РУСГЕОКОМ»).

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

4. Фиксирующие инструменты – фотоаппарат цифровой компактный Canon SX740 HS, шариковая ручка, карандаш.

В ходе проведения экспертного осмотра 05.11.2025 установлено, что объектом исследования являются трехэтажное производственное здание.

В ходе проведения натурных исследований была выполнена фотофиксация исследуемого объекта. Фотографии с пояснениями представлены ниже.

	
1. Общий вид на здание	2. Общий вид на здание
	
3. Общий вид на здание	4. Общий вид на здание
	
5. Вид на котельную пристройку к зданию система воздушного отопления.	6. Вид на пристройку к зданию, газовая котельная.

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

	
<p>7. Вид на электрощиток газовой котельной</p>	<p>8. Вид на трещину в несущей стене газовой котельной</p>
	
<p>9. Вид на внешнюю стену газовой котельной и ограждения ЗУ.</p>	<p>10. Вид на люк инженерной системы здания - ливневая канализация</p>
	
<p>11. Вид на люк инженерной системы - канализация</p>	<p>12. Вид на производственно-складскую часть здания (зона разгрузки)</p>
	
<p>13. Вид на производственно-складскую часть здания (зона разгрузки)</p>	<p>14. Вид на холодильные установки</p>

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин







	
<p>15. Общий вид на внутреннее на помещения производственной части здания</p>	<p>16. Общий вид на внутреннее на помещения производственной части здания</p>
	
<p>17. Вид на склад хранения продукции.</p>	<p>18. Вид на склад хранения продукции.</p>
	
<p>19. Вид на электрощитовую здания</p>	<p>20. Вид на эвакуационный выход 2 этажа из производственно-складской части</p>
	
<p>21. Высота подступенка 300мм</p>	<p>22. Ширина проступи 250 мм</p>

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

	
<p>23. Вид на металлокаркас 2 этажа (отсутствие болтового соединения, нарушение соосности)</p>	<p>24. Вид на металлокаркас 2 этажа, система вентиляции (отсутствие болтового соединения)</p>
	
<p>25. Вид на металлокаркас 2 этажа, (отсутствие болтов соединения)</p>	<p>26. Вид на металлокаркас 2 этажа, (не провары сварки, отсутствие монтажных столиков)</p>
	
<p>27. Вид на помещение 3 этажа</p>	<p>28. Вид на помещение 3 этажа</p>

Эксперт

С.С. Шевченко

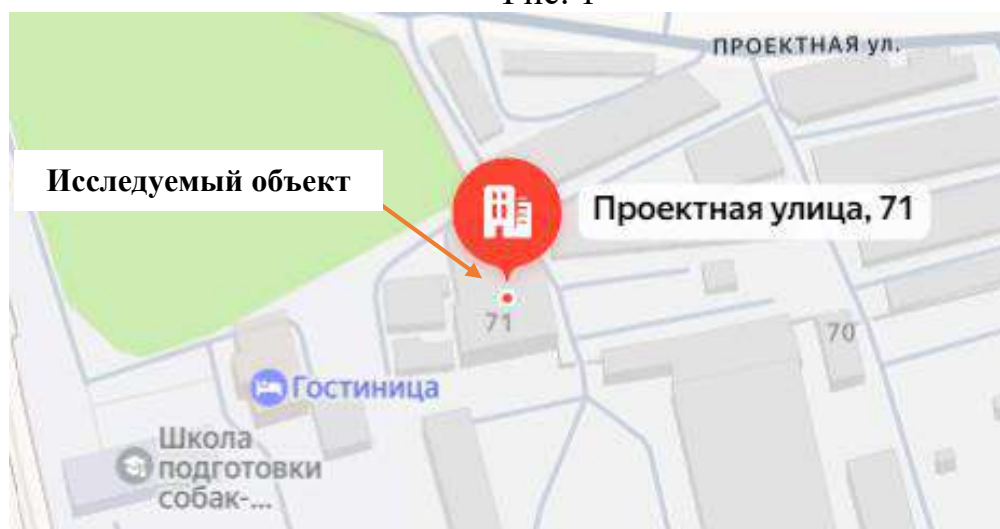
Эксперт

А.А. Мазанкин



Местоположение объектов исследования показаны на Рис.1 и Рис 2 показаны объекты исследования – здание и земельный участок согласно сведениям публичной кадастровой карты Геопортал Подмосковья.

Рис. 1



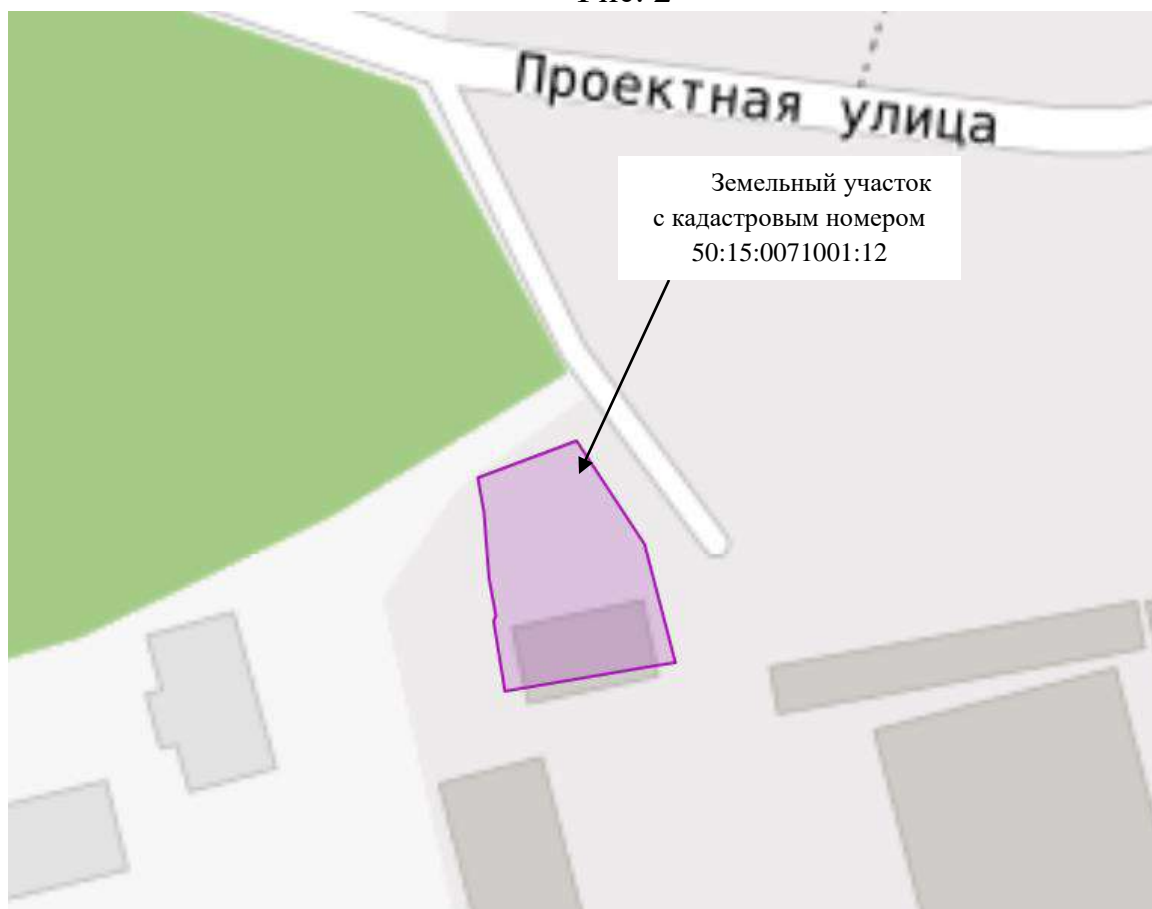
Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

Рис. 2



**ПО ПЕРВОМУ ВОПРОСУ:** Установить с выездом на местность являются ли расположенные на земельном участке КН 50:15:0071001:12 здания КН 50:15:0071001:136, 50:15:0071001:561, 50:15:0071001:562, 50:15:0071001:896 прочно связанными с землей объектами капитального строительства, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно? Установить вид фундамента, материал пола, стен, крыши, подключение к коммунальным услугам.

При обследовании объекта, расположенного по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71. (см. схема №5, рис. 1) установлено, что здания с КН 50:15:0071001:136, 50:15:0071001:561, 50:15:0071001:562, 50:15:0071001:896 – представляет собой один единый объект с общей единой крышей и кровлей, состоящий из административно-бытовой и производственной частей здания. Идентифицировать здания с КН 50:15:0071001:136, 50:15:0071001:561, 50:15:0071001:562, 50:15:0071001:896 не представляется возможным.

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

Фактически функциональное назначение исследуемого объекта системы здания завершены строительством. На момент осмотра объект фактически не эксплуатируется. Установлены фактические технические характеристики объекта исследования, которые представлены в Таблице 1.

Таблица № 1

Наименование параметров	Характеристика здания
<b>Объект исследования</b>	
Фактическое назначение объекта	Производственное здание. Производственное и складское использование.
Количество этажей	3 этажа, подземных этажей– нет.
Каркас здания	Административно бытовая часть здания из каменных конструкций. Производственная часть здания - металлический каркас (металлические горизонтальные и вертикальные связи, фермы, прогоны) на болтовых и сварных соединениях. К зданию пристроены две пристройки с фактическим использованием котельная и элетрощитовая.
Фундамент	Фундамент административно бытовой части здания бетонный ленточный с применением блоков ФБС (определен визуально). Производственная часть здания - фундамент представляет собой железобетонную монолитную плиту.
Внутренние/наружные стены	Административно-бытовая часть – наружные стены выполнены из каменных блоков, внутренние ограждающие конструкции из ГКЛ, кирпич. Производственная часть здания - ограждающие конструкции - 3-х слойные сэндвич-панели.
Полы	Цементобетонные.

Наименование параметров	Характеристика здания
Входные группы, отмостка	Отмостка – отсутствует.
Кровля/крыша здания	Неэксплуатируемая, металлокаркас, покрытие выполнено из панелей поэлементной сборки типа «сэндвич» по кровельным прогонам
Окна, двери	Ворота металлические, входные двери металлические. Оконные блоки – ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом.
Внутренняя отделка	Административно-бытовая – выполнена внутренняя отделка, покраска стен, выполнена отделка полов керамической плиткой. Производственная часть здания – внутренняя отделка отсутствует.
Инженерные сети	Здание подключено к инженерным сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации. Искусственное освещение выполнено от растровых светильников. Система пожарной сигнализации отсутствует.

Схема земельного участка, объемно планировочное решение здания, представлено на схемах №1-3

Схема №1 поэтажный план здания 1 этаж.

1 этаж здания

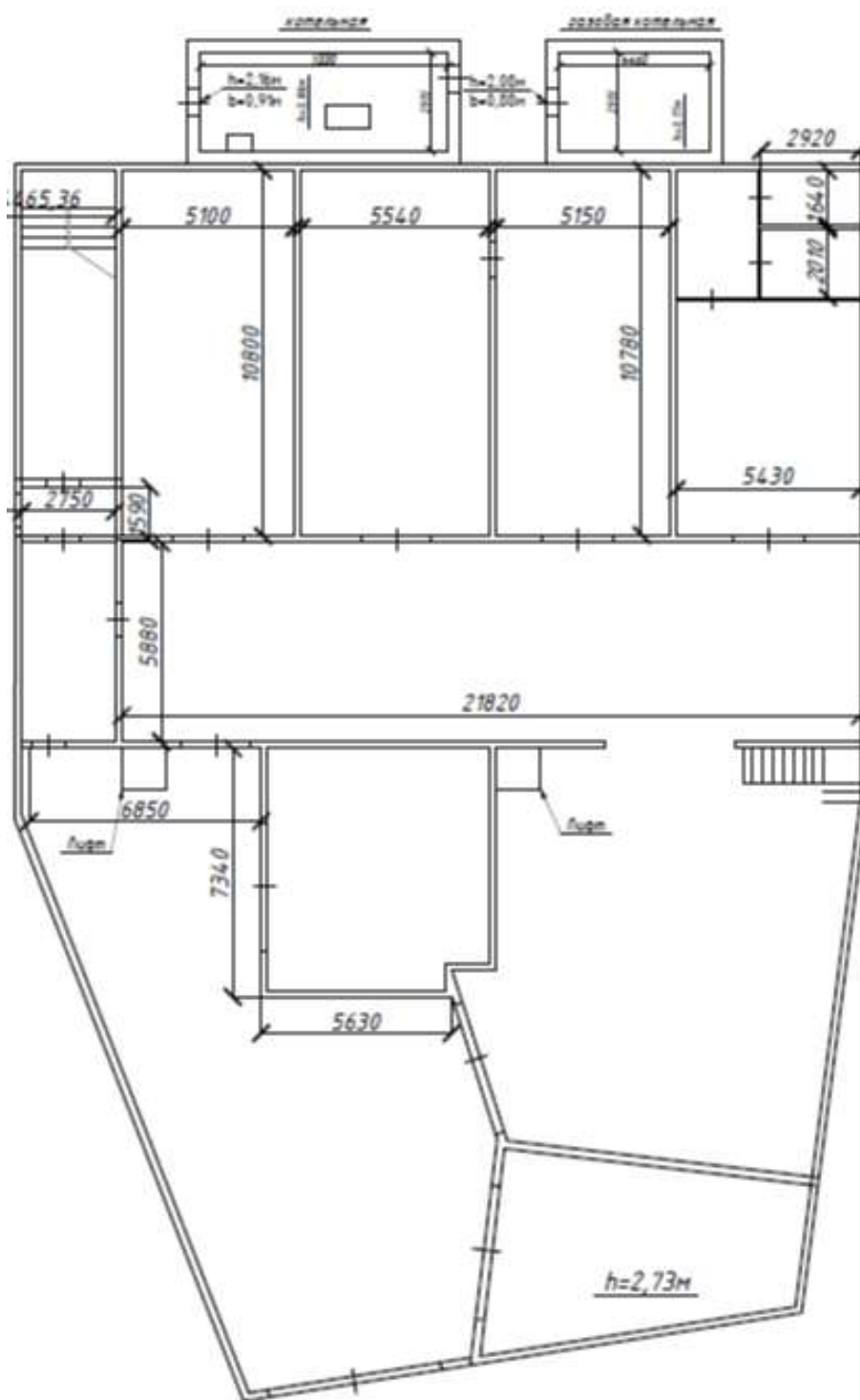


Схема №2 поэтажный план здания 2 этаж.

2 этаж здания

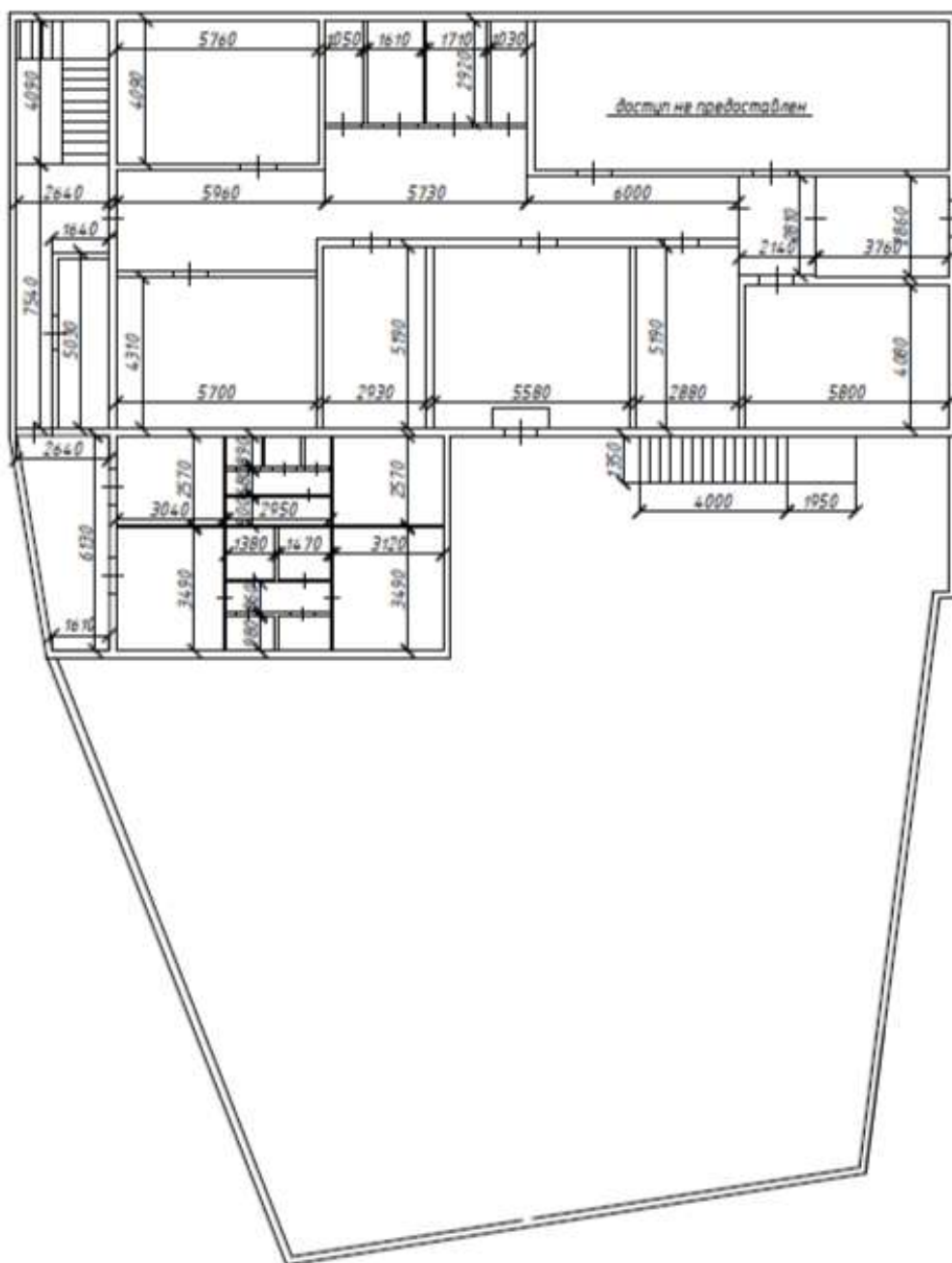
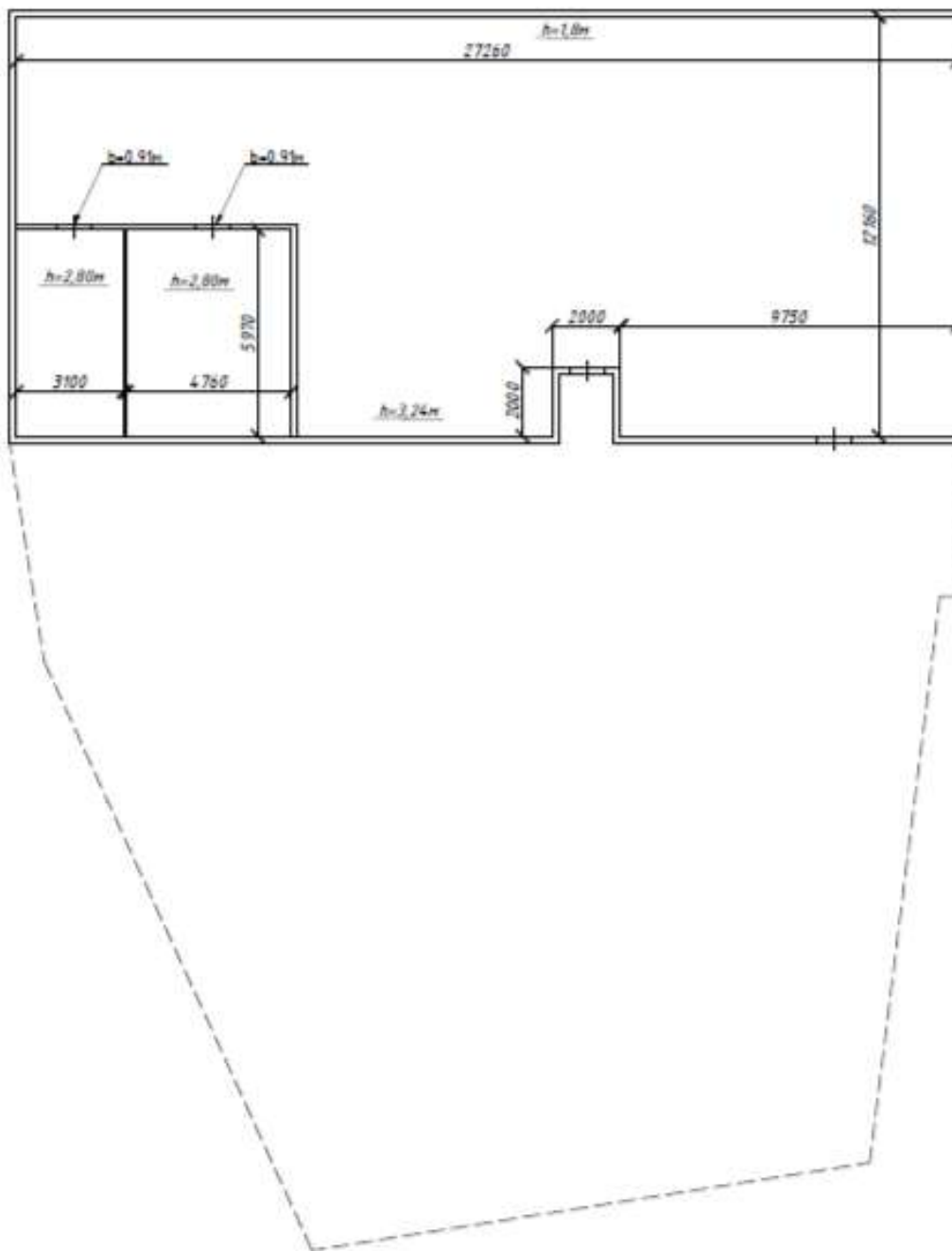


Схема №3 поэтажный план здания 3 этаж.  
3 этаж здания



Площадь здания (1-3 этаж) составляет ~2125,8 кв.м.

Для установления нормативно-обусловленных критериев отнесения исследуемого объекта строительства к капитальным или некапитальным ниже приводятся положения (требования) следующих регламентирующих документов.

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ [2]:

- п. 10 - *«объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)».*

- п. 10.2 – *«некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений)».*

В соответствии с методическими рекомендациями «Решение экспертных вопросов, связанных с установлением принадлежности строительного объекта к множеству капитальных» [02] к признакам капитальных объектов строительства относятся:

- отсутствие сборно-разборных несущих и ограждающих конструкций, которые технически возможно разобрать на составляющие элементы, переместить и установить на иное место без нанесения несоразмерного ущерба их назначению;

- наличие заглубленных (в том числе малозаглубленных) фундаментов, для возведения которых требуется проведение земляных и строительно-монтажных работ;

- постоянное (стационарное) подключение к инженерно-техническим сетям в объеме, соответствующем функциональному назначению объекта;

- традиционная (в том числе предусмотренная проектом) значительная длительность эксплуатации объекта (несколько десятилетий), сопоставимая с периодом времени, в течение которого объект сохраняет способность воспринимать эксплуатационные нагрузки без разрушения и сверхнормативных деформаций.

К признакам некапитальных объектов строительства относятся:

– наличие сборно-разборных (мобильных и модульных<sup>1</sup>) несущих и ограждающих конструкций, которые технически возможно разобрать на

---

<sup>1</sup> Модульные объекты – заводского изготовления, собранные из одного и более блоков модулей, относятся к временным строениям, могут устанавливаться без фундамента, могут легко демонтироваться и перевозиться на другое место. Изготавливаются в различном исполнении для любых климатических условий, отвечают всем пожарным и санитарным требованиям, имеют систему отопления и вентиляции, сантехнику и электрооборудование.

составляющие элементы, переместить и установить на иное место без нанесения несоразмерного ущерба их назначению;

– отсутствие заглубленных и наличие мелко заглубленных<sup>2</sup> фундаментов, для устройства которых требуется проведение незначительных земляных и строительно-монтажных работ<sup>3</sup>;

– временное подключение к инженерно-техническим сетям в объеме, соответствующем функциональному назначению объекта<sup>4</sup>;

– ограниченный (несоизмеримо короче по сравнению с капитальными объектами) период эксплуатации объекта – как правило, соотносимый с определенным сроком производственных (например, периодом строительства здания) и иных (например, периодом сезонной торговли) процессов.

Таким образом, нормативно-регламентирующая документация применительно к рассматриваемому вопросу выделяет четыре основных аспекта, характеризующих объект строительства, а именно:

**А.** Несущие и ограждающие конструкции объекта, расположенные выше относительной отметки «0».

**Б.** Конструкция фундаментов и оснований.

**В.** Система инженерно-технического обеспечения.

**Г.** Период эксплуатации.

**Исследования в отношении объекта, расположенного по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.**

По первому признаку для «производственного здания» экспертом установлено, что пространственная жесткость и устойчивость исследуемого здания, на дату осмотра обеспечивается совместной работой железобетонного монолитного фундамента (монолитная плита), ленточного фундамента и несущих стен из каменных блоков, металлических колон из металлического профиля квадратного сечения, металлических ферм, с горизонтальными связями на болтовых и сварных соединениях, ограждающие конструкции – сэндвич панели.

---

<sup>2</sup> Плитный, балочный или блочный фундамент с глубиной заложения в грунтовом основании, не превышающей толщину (высоту) нижней плиты, балки или блока с заглублением до 0,5 м.

<sup>3</sup> К таким работам относятся: срезка растительного грунта, устройство песчаного и (или) щебеночного (гравийного) основания, укладка железобетонных плит и (или) блоков.

<sup>4</sup> Это подключение (в основном – систем электро и водоснабжения) ограничено по времени (период строительства или сезонной эксплуатации объекта). В отличие от постоянного (стационарного) подключения к инженерно-техническим источникам (см., например, данные технического задания на подключение сети, данные геоподосновы инженерных сетей), временные сети не учитываются на балансе энергоснабжающих организаций, их подключение и эксплуатация осуществляются на основе временных разрешений указанных организаций.

Перечисленные конструктивные элементы являются неразборными элементами, конструкции невозможно разобрать на составляющие элементы для последующей сборки, на новом месте с теми же характеристиками.

По второму признаку для «производственного здания» экспертом установлено, что исследуемое здание имеет железобетонный монолитный фундамента (монолитная плита), ленточный фундамент, несущие конструкции смонтированы на фундаменте. При этом, отсутствие видимых деформаций несущих элементов, проседание углов, перекосов дверных проемов, ворот, свидетельствует о конструктивной целостности конструкции.

По третьему признаку для «производственного здания» экспертом установлено, что исследуемое здание подключено к сетям электроснабжения, газоснабжению, водоснабжению, канализации.

По четвертому признаку для «производственного здания» экспертом установлено, что исследуемый объект относится к «Зданиям (сооружения) массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства) срок службы не менее 50 лет. [31]

Учитывая, что конструктивные элементы здания являются не разборными, при демонтаже здания, существующим строительным материалам и конструкциям будет причинён несоразмерный ущерб.

Иными словами, исследуемое «Производственное здание» расположенное по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71. на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0071001:12, обладает признаками (характеристиками) объекта капитального строительства, перемещение которого без причинения несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Исследуемый строительный объект «Производственное здание», расположенное по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71, земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071001:12, является объектом капитального строительства, прочно связанным с землей, перемещение которого невозможно без причинения несоразмерного ущерба их назначению.

**ПО ВТОРОМУ ВОПРОСУ:** Установить имеются ли нарушения градостроительных (в том числе минимальных отступов от границ земельного участка), строительных, санитарных, противопожарных и иных норм и правил, допущенные при возведении строений, установленных экспертом при ответе на вопрос №1? В случае положительного ответа установить угрожают ли выявленные нарушения жизни и здоровью

Эксперт

С.С. Шевченко

Эксперт

А.А. Мазанкин

*граждан.*? Для ответа на поставленный вопрос, необходимо определить фактическое местоположение границ общего контура исследуемого объекта и сопоставить их со сведениями о границах земельного участка с КН 50:15:0071001:12 по данным Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – ЕГРН), представленных в материалах дела № А41-75976/23.

**Границы** (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства,) – **фактическое местоположение объекта на местности**, выраженное геодезическими координатами<sup>5</sup> [22] характерных точек контура исследуемого строения.

**Контур** (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства,) - замкнутая линия, образуемая проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, к поверхности земли.

В случае если здание, сооружение, объект незавершенного строительства, имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, к поверхности земли<sup>6</sup>[18].

В ходе проведения натурного осмотра, проводились необходимые геодезические измерения границ общего контура здания и элементов ситуации прилегающей территории. Полученные результаты заносились в абрис.

#### Съемочное геодезическое обоснование

В связи с тем, что территория, на которой расположены объекты исследования, представляет из себя открытую местность, обеспечивающую

---

<sup>5</sup> Геодезические координаты - три величины, две из которых характеризуют направление нормали к поверхности земного эллипсоида в данной точке пространства относительно плоскостей его экватора и начального меридиана, а третья является высотой точки над поверхностью земного эллипсоида.

<sup>6</sup> п. 35 Приказа Росреестра России от 15.03.2022 № П/0082.

беспрепятственный прием навигационных сигналов от спутниковых навигационных сетей «GPS» и «ГЛОНАСС», были использованы спутниковые методы определения координат точек фактического местоположения объектов исследования.

При использовании спутниковой аппаратуры применен относительный метод «спутниковых определений в режиме RTK<sup>7</sup>», с помощью аппаратуры геодезической спутниковой EFT M2 Plus заводской № ХН16575089, рег. № 91405-24 (Свидетельство о поверке № С-ЕВЕ/14-06-2024/347953139 от 14.06.2025 ООО «РУСГЕОКОМ»).

Наблюдения при определении координат точек в режиме RTK выполнялись с соблюдением следующих условий:

1. дискретность записи измерений – 1 сек.;
2. период наблюдений на точке – 10 сек.;
3. маска по возвышению – 10°;
4. допустимый коэффициент снижение точности измерения за геометрию пространственной засечки – PDOP – 5 ед.;
5. количество одновременно наблюдаемых спутников – не менее 6;
6. плановая ошибка по внутренней сходимости – 20 мм.;
7. погрешность измерения высоты антенны ± 3 мм.

Полученные данные сохранялись в память полевого контроллера EFT M2 Plus.

Определение координат точек без выполнения "инициализации" не допускалось. При производстве работ труднодоступные места отсутствовали.

Таким образом, точность полученных координат соответствует требованиям к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требованиям к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке [17], отнесенным к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (0,5 м).

#### Топографическая съемка.

---

<sup>7</sup> RTK (Real Time Kinematic — «кинематика реального времени») — совокупность приёмов и методов получения плановых координат и высот точек местности очень высокой точности с помощью спутниковой системы навигации посредством получения поправок с базовой станции, принимаемых аппаратурой пользователя во время съёмки.

Контрольные замеры выполнены с помощью лазерного дальномера.

Точность полученных координат не превышает среднюю квадратическую ошибку положения исследуемого объекта относительно ближайшего пункта исходной геодезической основы [20] и соответствует требованиям к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка.<sup>8</sup>, требованиям к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке [17], отнесенным к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (0,5 м).

#### Камеральная обработка.

Графические построения производились на компьютере с использованием программы NanoCAD. Система координат: «МСК-50».

В лабораторных условиях по имеющимся в абрисе данным и результатам измерений в программе NanoCAD экспертом проведено компьютерно-графическое моделирование топографического плана<sup>9</sup> (Схема № 4) исследуемой территории, а также исследуемых объектов.

На Схеме № 4 фактическое местоположение исследуемого объекта, подписано «исследуемый объект».

---

<sup>8</sup> Характерной точкой границы земельного участка является точка изменения описания границы земельного участка и деления ее на части.

<sup>9</sup> Топографический план – картографическое изображение на плоскости в ортогональной проекции в крупном масштабе ограниченного участка. Топографический план выполнен без учета абсолютных высотных отметок.



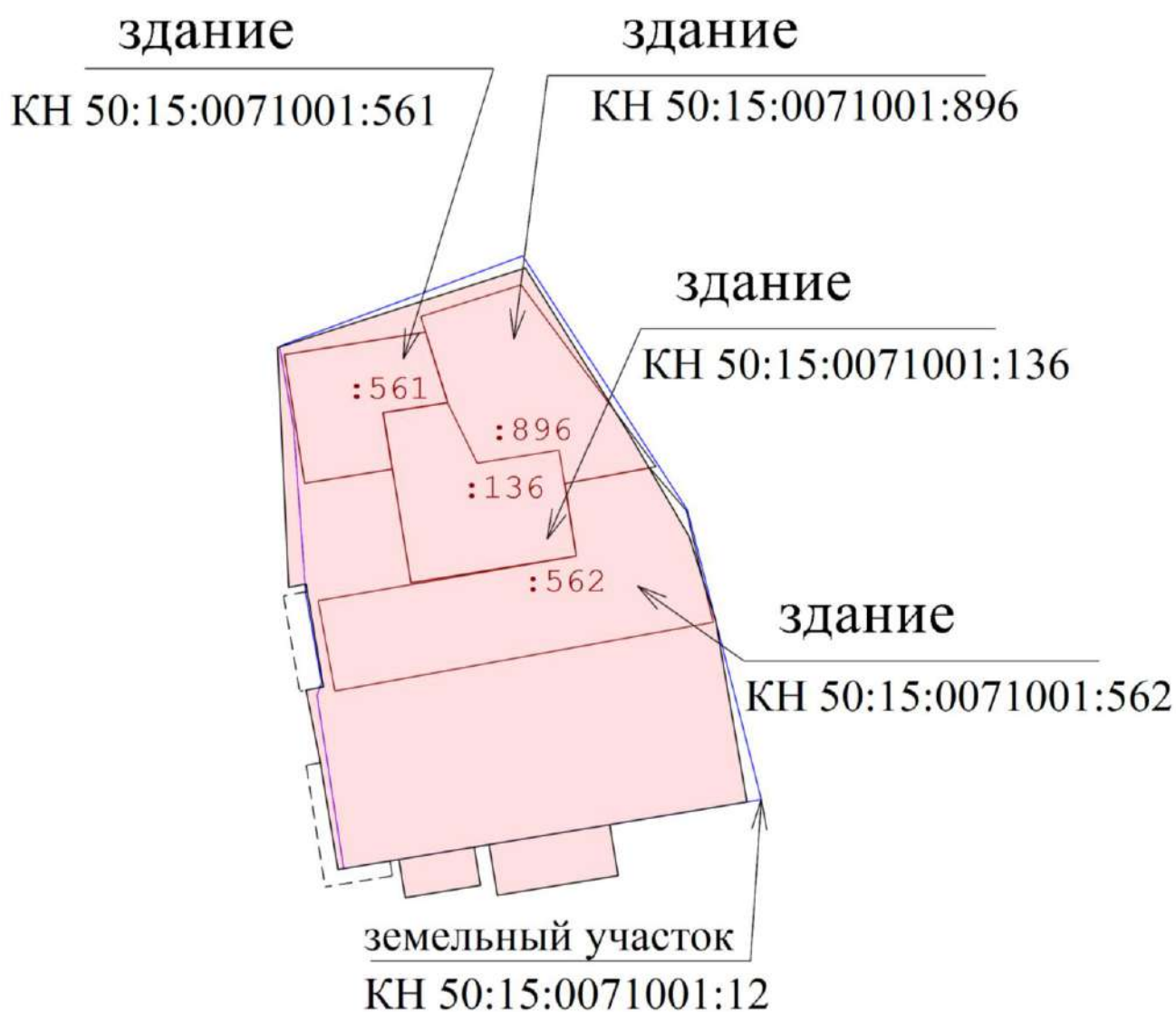


Схема № 5 План сопоставления контуров

На Схеме № 6 отображены фактические участки несоответствия, расположенные за границами земельного участка с КН 50:15:0071001:12.

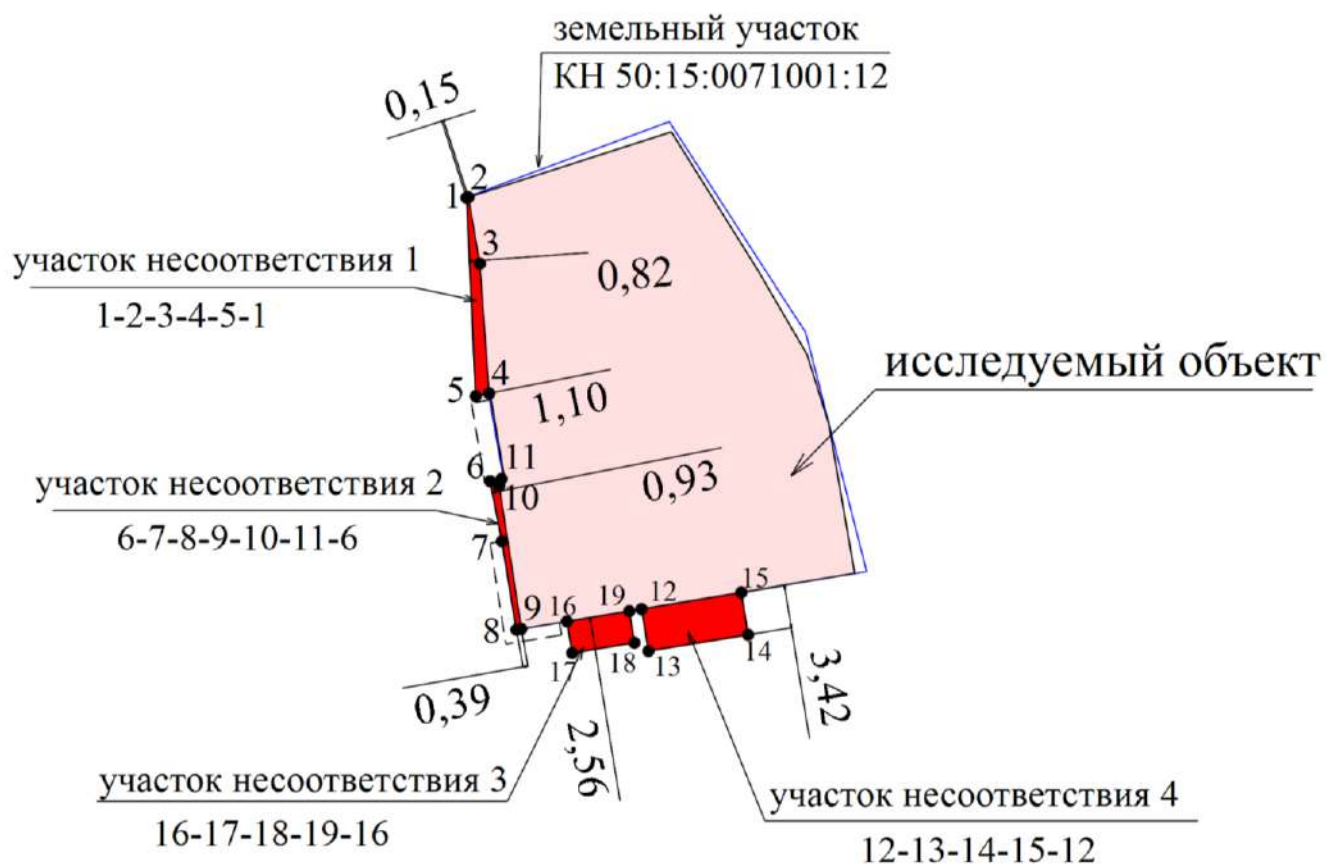


Схема № 6 План с отображением участков несоответствия

Каталог координат<sup>10</sup> поворотных точек участка несоответствия №1, представлен ниже в Таблице № 2.

Таблица № 2

Имя точки	X, м	Y, м
участок несоответствия1/Сконтура 13м2		
1	467 695,02	2 226 541,75
2	467 695,07	2 226 541,90
3	467 689,75	2 226 542,82
4	467 679,39	2 226 543,57
5	467 679,17	2 226 542,49
1	467 695,02	2 226 541,75

<sup>10</sup> Система координат – «МСК-50»

Каталог координат<sup>11</sup> поворотных точек участка несоответствия<sup>2</sup>, представлен ниже в Таблице № 3.

Таблица № 3

Имя точки	X, м	Y, м
участок несоответствия <sup>2</sup> /Сконтур 11м <sup>2</sup>		
6	467 672,37	2 226 543,64
7	467 667,56	2 226 544,58
8	467 660,51	2 226 545,74
9	467 660,57	2 226 546,13
10	467 672,02	2 226 544,35
11	467 672,55	2 226 544,55
6	467 672,37	2 226 543,64

Каталог координат<sup>12</sup> поворотных точек участка несоответствия<sup>3</sup>, представлен ниже в Таблице № 4.

Таблица № 4

Имя точки	X, м	Y, м
участок несоответствия <sup>3</sup> /Сконтур 13 м <sup>2</sup>		
16	467 661,17	2 226 549,78
17	467 658,65	2 226 550,19
18	467 659,46	2 226 555,17
19	467 661,99	2 226 554,76
16	467 661,17	2 226 549,78

Каталог координат<sup>13</sup> поворотных точек участка несоответствия<sup>4</sup>, представлен ниже в Таблице № 5.

Таблица № 5

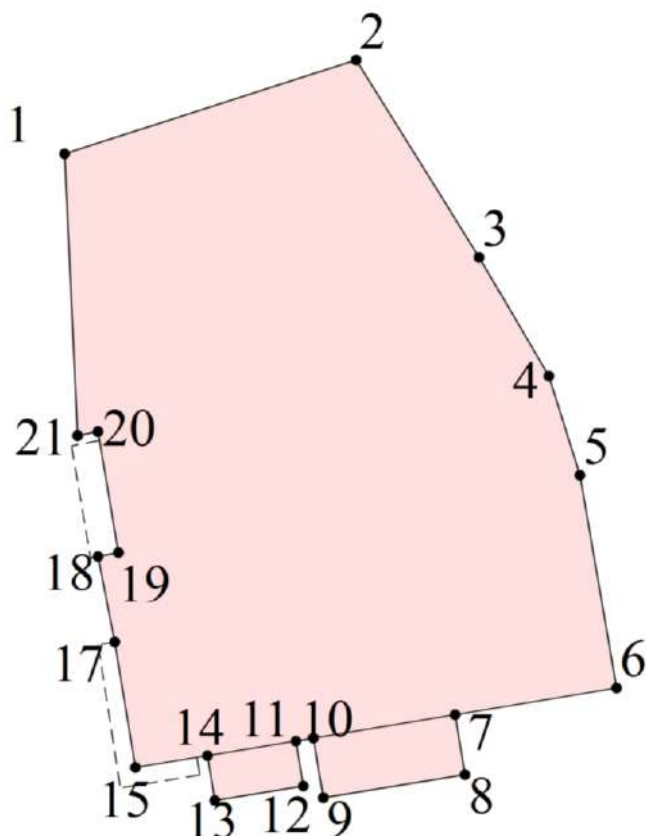
Имя точки	X, м	Y, м
участок несоответствия <sup>4</sup> /Сконтур 28м <sup>2</sup>		
12	467 662,16	2 226 555,74
13	467 658,80	2 226 556,29
14	467 660,10	2 226 564,25
15	467 663,48	2 226 563,70
12	467 662,16	2 226 555,74

<sup>11</sup> Система координат – «МСК-50»

<sup>12</sup> Система координат – «МСК-50»

<sup>13</sup> Система координат – «МСК-50»

На Схеме № 7 отображены характерные (поворотные) точки<sup>14</sup> фактических границ контура исследуемого объекта.



*Схема № 7 План фактических границ контура исследуемого объекта*

Каталог координат<sup>15</sup> поворотных точек фактических границ контура исследуемого объекта, представлен ниже в Таблице № 6.

<sup>14</sup> Подписаны соответствующими номерами

<sup>15</sup> Система координат – «МСК-50»

Таблица № 6

Имя точки	X, м	Y, м
исследуемый объект/S контура 921м2		
1	467 695,02	2 226 541,75
2	467 700,30	2 226 558,13
3	467 689,20	2 226 565,04
4	467 682,52	2 226 568,95
5	467 676,95	2 226 570,70
6	467 664,99	2 226 572,76
7	467 663,48	2 226 563,70
8	467 660,10	2 226 564,25
9	467 658,80	2 226 556,29
10	467 662,16	2 226 555,74
11	467 661,99	2 226 554,76
12	467 659,46	2 226 555,17
13	467 658,65	2 226 550,19
14	467 661,17	2 226 549,78
15	467 660,51	2 226 545,74
17	467 667,56	2 226 544,58
18	467 672,37	2 226 543,64
19	467 672,60	2 226 544,78
20	467 679,40	2 226 543,64
21	467 679,17	2 226 542,49
1	467 695,02	2 226 541,75

Таким образом, проведенным исследованием установлено точное местоположение исследуемого объекта. Исследуемый объект в общем фактическом контуре имеет нарушения градостроительных норм (в том числе минимальных отступов от границ земельного участка).

Участок несоответствия 1 в точках 1-2-3-4-5-1, расположен за границами земельного участка с КН 50:15:0071001:12 на расстоянии от 0,15м до 1,10 м.

Участок несоответствия 2 в точках 6-7-8-9-10-11-1, расположен за границами земельного участка с КН 50:15:0071001:12 на расстоянии от 0,39м до 0,93 м.

Участок несоответствия 3 в точках 16-17-18-19-16, расположен за границами земельного участка с КН 50:15:0071001:12 на расстоянии 2,56м.

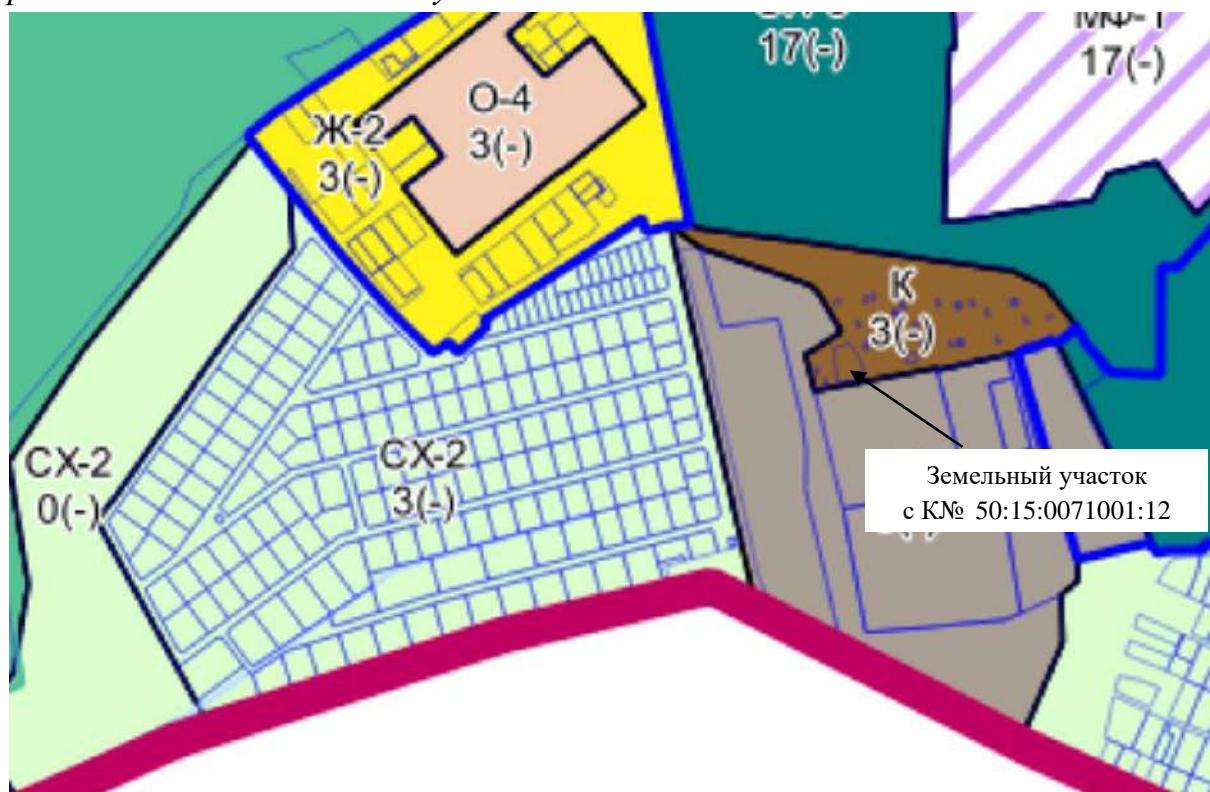
Участок несоответствия 4 в точках 12-13-14-15-12, расположен за границами земельного участка с КН 50:15:0071001:12 на расстоянии 3,42м.

На официальном сайте органов местного самоуправления городского округа Балашиха<sup>16</sup> размещена градостроительная документация «О внесении изменений в правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Балашиха Московской области (далее - ПЗЗ), являющееся действующей на момент проведения исследований.

В составе указанной градостроительной документации представлена Карта градостроительного зонирования с отображением границ населенных пунктов, входящих в состав городского округа, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия и границ территорий исторических поселений (по сведениям ИСОГД МО). На карте границ градостроительного зонирования отображены границы населенных пунктов, границы земельных участков по данным ЕГРН и территориальные зоны.

Ниже представлен фрагмент Карты градостроительного зонирования в месте расположения земельного участка с 50:15:0071001:12

*Фрагмент Карты градостроительного зонирования в части расположения земельного участка с К№50:15:0071001:12*



<sup>16</sup><https://vos-mo.ru/regulatory/65283/>

Условные обозначения Карты градостроительного зонирования

## Условные обозначения:

### Границы

-  Городского округа
-  Населённых пунктов
-  Земельных участков (по данным ЕГРН)

 К - Коммунальная зона

### Подписи территориальных зон

- О-1 - Виды территориальных зон
- 3 - Предельное количество надземных этажей
- (-) - Предельная высотность (в метрах)

Таким образом, согласно Карте градостроительного зонирования, представленной в составе ПЗЗ Балашихинского городского округа, земельный участок с К№ 50:15:0071001:12 (ВРИ: Под коммунально-складские объекты) расположен в Коммунальной зоне (К), с предельным количеством надземных этажей - 3.

Далее представлены Градостроительные регламенты для Коммунальных зон (в границах населенного пункта) (статья 36 ПЗЗ городского округа Балашихинского).

### Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Требования к архитектурно-градостроительному облику
			min	max			
1	Хранение автотранспорта	2.7.1	Не подлежат установлению			3 (0 <sup>1</sup> )	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
2	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	Не подлежат установлению			3 (0 <sup>1</sup> )	Не подлежат установлению
3	Коммунальное обслуживание	3.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
4	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)**	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
6	Общезжития	3.2.4	Не подлежат установлению		60%	3	Не подлежат установлению
7	Деловое управление	4.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
8	Магазины	4.4	200	Не подлежат установлению	60%	3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
9	Общественное питание	4.6	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
10	Служебные гаражи	4.9	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
11	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)**	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
12	Стоянка транспортных средств	4.9.2	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
13	Энергетика	6.7	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
14	Атомная энергетика	6.7.1	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
15	Связь	6.8	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
16	Склад	6.9	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
17	Складские площадки	6.9.1	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
18	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется				Не подлежат установлению
19	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется				Не подлежат установлению
20	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
21	Специальное пользование водными объектами	11.2	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
22	Гидротехнические сооружения	11.3	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)**	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
23	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется				Не подлежат установлению
24	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
25	Благоустройство территории	12.0.2	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению

## Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание - 3.1
2. Связь - 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка - 8.3

## Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)**	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
1	Приюты для животных	3.10.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
2	Гостиничное обслуживание	4.7	Не подлежат установлению		60%	3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)**	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
3	Производственная деятельность	6.0	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

Таким образом, для земельного участка с КN№50:15:0071001:12 расположенного в Коммунальной (в границах населенного пункта) с видом разрешенного использования «Для производства и консервирования мяса птицы» предельный минимальный, максимальный размер земельного участка, процент застройки земельного участка, предельное количество этажей не регламентированы. Предельная высотность не регламентируется, минимальные отступы от границы участка – 3м.

Далее, в Таблице № 7 экспертом проведен сопоставительный анализ фактических данных и экспертных замеров, полученных в ходе проведения экспертного осмотра объекта экспертизы, с требованиями нормативно-технических документов, предъявляемыми к зданиям (помещениям) производственного назначения.

Таблица № 7	Данные экспертного осмотра (05.11.2025)	Соответствие/ несоответствие требованию
<b>Федеральный закон № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [4]</b>		
<p>статья 7 раздел 2 «строительные конструкции и основание здания или сооружения должны обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений в результате:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;</li> <li>2) разрушения всего здания, сооружения или их части;</li> <li>3) деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;</li> <li>4) повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности»</li> </ol>	<p>На дату проведения экспертного осмотра установлено, что металлоконструкции производственной части здания смонтированы с массовым нарушением соостности крепежных элементов (фото.23), сварные швы несущих элементов прогонов, связей имеют непровары (фото.26), монтаж прогонов, связей, распор выполнен без усиления мест крепления к несущим колоннам исследуемого строительного объекта (фото.26), частично отсутствуют болтовые соединения в местах крепления металлоконструкций по всей площади производственной части здания 1,2,3 этажи (фото 23,24,25). В следствии чего, смонтированные металлоконструкции не обеспечивают необходимую устойчивость и надежность эксплуатации, исключаящую возможность их внезапного обрушения. Несущие стены котельной, имеют множественные трещины с шириной раскрытия более 0,5см.</p>	<p><b>Положения указанного требования не соблюдены</b></p>

Эксперт

С.С. Шевченко

<b>Таблица № 7</b>	<b>Данные экспертного осмотра (05.11.2025)</b>	<b>Соответствие/ несоответствие требованию</b>
<p>статья 10 «&lt;...&gt; в зданиях должно быть предусмотрено хозяйственно-питьевое водоснабжение, канализация, системы отопления, вентиляции; естественное и искусственное освещение &lt;...&gt;»</p>	<p>На дату проведения экспертного осмотра объект и учитывая его назначение, обеспечены необходимой системой электроснабжения, газоснабжения, имеет систему отопления, вентиляции, искусственное/естественное освещение, канализацию.</p>	<p>Положения указанного требования <b>соблюдены</b></p>
<p><b>СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНиП 31-03-2001» [26]</b></p>		
<p><u>Раздел 5.1 «Общие требования»</u> п. 5.1.1 В производственных помещениях высота от пола до низа выступающих конструкций перекрытия (покрытия) должна быть не менее 2,2 м, высота от пола до низа выступающих частей коммуникаций и оборудования - не менее 2 м, а в местах нерегулярного прохода людей - не менее 1,8 м.</p>	<p>Высота от пола до выступающих конструкций (ферм и балок перекрытия) на 1 и 2 этаже, составляет не менее 2,5 м. Высота 3 этажа составляет менее 1,8м.</p>	<p><b>Положения указанного требования не соблюдены</b></p>
<p><u>Раздел 6.1 «Требования к конструктивным решениям»</u> 6.1.1 Основания и несущие конструкции здания должны быть запроектированы согласно ГОСТ 27751, СП 16.13330, СП 20.13330, СП 63.13330 и СП 70.13330. При этом в процессе строительства и при расчетных условиях эксплуатации в течение расчетного срока службы, установленного в задании на проектирование, следует исключить возможности: - разрушений и (или) повреждений конструкций, приводящих к необходимости прекращения эксплуатации здания; - недопустимого ухудшения эксплуатационных свойств и (или) снижения надежности конструкций вследствие деформаций или образования трещин;</p>	<p>На дату проведения экспертного осмотра установлено, что металлоконструкции производственной части здания смонтированы с массовым нарушением соостности крепежных элементов (фото.23), сварные швы несущих элементов прогонов, связей имеют непровары (фото.26), монтаж прогонов, связей, распор выполнен без усиления мест крепления к несущим колоннам исследуемого строительного объекта (фото.26), частично отсутствуют болтовые</p>	<p><b>Положения указанного требования не Соблюдены</b></p>

Эксперт

С.С. Шевченко

<b>Таблица № 7</b>	<b>Данные экспертного осмотра (05.11.2025)</b>	<b>Соответствие/ несоответствие требованию</b>
<p><i>- повреждений конструкций, нарушающих их расчетные параметры.</i></p>	<p>соединения в местах крепления металлоконструкций по всей площади производственной части здания 1,2,3 этажи (фото 23,24,25). В следствии чего, смонтированные металлоконструкции не обеспечивают необходимую устойчивость и надежность эксплуатации, исключаящую возможность их внезапного обрушения. Несущие стены котельной, имеют множественные трещины с шириной раскрытия более 0,5см.</p>	
<p><i>Раздел 6.1 «Требования к конструктивным решениям»</i></p> <p><i>6.1.15 Уклон маршей в лестничных клетках следует принимать не более 1:2; ширину проступи - не менее 0,3 м; для подвальных этажей и чердаков допускается принимать уклон маршей лестниц не более 1:1,5; ширину проступи - не менее 0,26 м.</i></p> <p><i>Число подъемов в одном марше между площадками должно быть не менее трех и не более 18.</i></p> <p><i>6.1.16 Внутренние открытые лестницы (при отсутствии стен лестничных клеток) должны иметь уклон не более 1:1. Уклон открытых лестниц для прохода к одиночным рабочим местам допускается увеличивать до 2:1. Ограждения открытых лестниц должны иметь высоту не менее 1,2 м. При высоте подъема или спуска не более 10 м допускается проектировать вертикальные лестницы шириной 0,6 м.</i></p>	<p>На объекте выполнено устройство лестниц. Ширина ступеней составляет 25 см, высота – 20-30см (фото.20-22). Ограждения лестниц отсутствует. (фото.20,32).</p>	<p><b>Положения указанного требования не Соблюдены</b></p>

Эксперт

С.С. Шевченко

<b>Таблица № 7</b>	<i>Данные экспертного осмотра (05.11.2025)</i>	<i>Соответствие/ несоответствие требованию</i>
<p><u>Раздел 6.1 «Требования к конструктивным решениям»</u>  <b>6.1.18</b> На кровлях с наружным неорганизованным и организованным водостоком следует устанавливать снегозадерживающие устройства в соответствии с СП 17.13330.  На кровлях следует предусматривать элементы безопасности (крюки, элементы для крепления страховочных тросов, приспособления для передвижения по крыше) в соответствии с ГОСТ Р 58405.</p>	<p>Кровля исследуемого объекта выполнена с наружным неорганизованным водостоком, при этом отсутствуют снегозадерживающие устройства.</p>	<p><b>Положения указанного требования не соблюдены</b></p>
<b>Федеральный закон № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» [5]</b>		
<p>статья 5 п. 1, п. 3 «&lt;...&gt; здания должны иметь систему обеспечения пожарной безопасности, которая включает в себя систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности &lt;...&gt;»</p>	<p>В исследуемом здании первичные средства пожаротушения: переносные ручные устройства для тушения очагов пожара (огнетушители), установлены только административной части здания, в производственной части здания – отсутствуют. Указатели направления движения при эвакуации, схемы «План эвакуации» не выполнены.  В здании установленная система пожарной сигнализации – частично только в административной части здания и не в полном объеме.</p>	<p><b>Положения указанного требования не соблюдены</b></p>

Эксперт

С.С. Шевченко

<b>Таблица № 7</b>	<b>Данные экспертного осмотра (05.11.2025)</b>	<b>Соответствие/ несоответствие требованию</b>
<p>статья 89 п. 3 «К эвакуационным выходам из зданий и сооружений относятся выходы, которые ведут:</p> <p>1) из помещений первого этажа наружу:</p> <p>а) непосредственно;</p> <p>б) через коридор;</p> <p>в) через вестибюль (фойе);</p> <p>г) через лестничную клетку;</p> <p>д) через коридор и вестибюль (фойе);</p> <p>е) через коридор, рекреационную площадку и лестничную клетку;</p>	<p>Здание не необходимым количеством эвакуационных выходов (более 2 входов/выходов)</p>	<p>Положения указанного требования соблюдены</p>
<p><u>Статья 53 Пути эвакуации людей при пожаре</u></p> <p>п.2 пп.2 «обеспечено беспрепятственное движение людей по эвакуационным путям и через эвакуационные выходы»</p> <p>п.2 пп.3 «организованы оповещение и управление движением людей по эвакуационным путям (в том числе с использованием световых указателей, звукового и речевого оповещения)»</p>	<p>Движение людей к эвакуационным выходам, эвакуационные пути организованы, но не обозначены.</p> <p>Оповещение и управление движением людей по эвакуационным путям не организовано.</p>	<p><b>Положения указанного требования не соблюдены</b></p>
<p>статья 90 п. 1 «Обеспечение деятельности пожарных подразделений»:</p> <p>«Для зданий и сооружений должно быть обеспечено устройство:</p> <p>1) пожарных проездов и подъездных путей к зданиям и сооружениям для пожарной техники, специальных или совмещенных с функциональными проездами и подъездами; &lt;...&gt;»</p>	<p>В ходе проведения экспертного осмотра зафиксировано, что исследуемые объекты обеспечены возможностью подъезда к ним спецтехники, подъездные пути с твердым покрытием</p>	<p>Положения указанного требования соблюдены</p>
<p><b>СП 1.13130.2020 Системы противопожарной защиты. «Эвакуационные пути и выходы» [6]</b></p>		

Эксперт

С.С. Шевченко

<b>Таблица № 7</b>	<b>Данные экспертного осмотра (05.11.2025)</b>	<b>Соответствие/ несоответствие требованию</b>
<p><i>Раздел 4.2 «Эвакуационные и аварийные выходы»</i></p> <p><i>«п.4.2.18 Высота эвакуационных выходов в свету должна быть, как правило, не менее 1,9 м. На реконструируемых объектах (в случае, если проводимые работы не затрагивают указанные выходы), а также на объектах, являющихся памятниками архитектуры, допускается сохранение их геометрических параметров с размерами менее требуемых, но не менее 1,5 м. &lt;...&gt;»</i></p>	Высота эвакуационных выходов более 1,9м.	Положения указанного требования <b>соблюдены</b>
<p><i>«п 4.2.19 Ширина эвакуационных выходов должна быть, как правило, не менее 0,8 м. Из технических помещений и кладовых площадью не более 20 м<sup>2</sup> без постоянных рабочих мест, туалетных и душевых кабин, санузлов, а также из помещений с одиночными рабочими местами, допускается предусматривать эвакуационные выходы шириной не менее 0,6 м. &lt;...&gt;»</i></p>	Ширина эвакуационных выходов, более 0,8м.	Положения указанного требования <b>соблюдены</b>
<p><i>«п. 4.2.22 Двери эвакуационных выходов и двери, расположенные на путях эвакуации должны открываться по направлению выхода из здания. &lt;...&gt;»</i></p>	Двери эвакуационных выходов и двери, расположенные на путях эвакуации открываться по направлению выхода из здания.	Положения указанного требования <b>соблюдены</b>
<p><i>«п 4.3.3 Ширина горизонтальных участков путей эвакуации и пандусов должна быть не менее:</i></p> <p><i>1,2 м - для коридоров и иных путей эвакуации, по которым могут эвакуироваться более 50 человек;</i></p> <p><i>0,7 м - для проходов к одиночным рабочим местам;</i></p> <p><i>1,0 м - во всех остальных случаях»</i></p>	На дату проведения экспертного осмотра ширина горизонтальных участков путей эвакуации соблюдены.	Положения указанного требования <b>соблюдены</b>

Эксперт

С.С. Шевченко

Таблица № 7	Данные экспертного осмотра (05.11.2025)	Соответствие/ несоответствие требованию																
<b>СП 3.13130.2009. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности» [38]</b>																		
<p>Раздел 7.</p> <p>Требования пожарной безопасности по оснащению зданий (сооружений) различными типами систем оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Здания (сооружения) должны оснащаться СОУЭ соответствующего типа в соответствии с таблицей 2. Допускается использование более высокого типа СОУЭ для зданий (сооружений) при соблюдении условия обеспечения безопасной эвакуации людей.</p>	Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре на объекте не выполнена.	<b>Положения указанного требования не соблюдены</b>																
<b>СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» [7]</b>																		
<p>раздел 4 «Общие требования пожарной безопасности»</p> <p>«п. 4.3 Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии с таблицей 1 и с учетом пунктов 4.4-4.13».</p> <p style="text-align: right;">Таблица 1</p> <table border="1" data-bbox="145 1029 1209 1292"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Степень огнестойкости здания</th> <th rowspan="2">Класс конструктивной пожарной опасности</th> <th colspan="4">Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м</th> </tr> <tr> <th>I, II, III</th> <th>II, III</th> <th>IV, C0, C1</th> <th>IV, V, C2, C3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>C0</td> <td>C1</td> <td>C1</td> <td>C3</td> </tr> </tbody> </table>	Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м				I, II, III	II, III	IV, C0, C1	IV, V, C2, C3			C0	C1	C1	C3	Исследуемое здание заблокировано с двумя гаражами, при минимальном противопожарном разрыве 10 метров. (схему №2)	<b>Положения указанного требования не соблюдены</b>
Степень огнестойкости здания			Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м														
	I, II, III	II, III		IV, C0, C1	IV, V, C2, C3													
		C0	C1	C1	C3													

Эксперт

С.С. Шевченко

<b>Таблица № 7</b>						<i>Данные экспертного осмотра (05.11.2025)</i>	<i>Соответствие/ несоответствие требованию</i>
<i>Производственные и складские</i>							
<i>I, II, III</i>	<i>C0</i>	<i>10</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>12</i>		
<i>II, III</i>	<i>C1</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>12</i>		
<i>IV</i>	<i>C0, C1</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>15</i>		
<i>IV, V</i>	<i>C2, C3</i>	<i>15</i>	<i>15</i>	<i>15</i>	<i>18</i>		
<p><i>п.8.2.1 К зданиям и сооружениям по всей их длине (за исключением линейных объектов) должен быть обеспечен подъезд (доставка) мобильных средств пожаротушения с одной стороны при ширине здания или сооружения не более 18 м и с двух сторон при ширине более 18 м, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов.</i></p>						<p>Исследуемое здание заблокировано с двумя частными гаражами, (схему №2), пожарными проездами по всей длине не обеспечено.</p>	<b>Положения указанного требования не соблюдены</b>
<b>Правила устройства электроустановок ПУЭ [14]</b>							
<p><i>«п. 4.1.3 Распределительные устройства (РУ) и низковольтные комплектные устройства (НКУ) должны иметь четкие надписи, указывающие назначение отдельных цепей, панелей, аппаратов. Надписи должны выполняться на лицевой стороне устройства, а при обслуживании с двух сторон также на задней стороне устройства. Распределительные устройства, как правило, должны иметь мнемосхему»</i></p>						<p>Электрощитки, РУ, НКУ не имеют мнемосхем.</p>	<b>Положения указанного требования не соблюдены</b>
<b>СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» [8]</b>							

Эксперт

С.С. Шевченко

<b>Таблица № 7</b>	<b>Данные экспертного осмотра (05.11.2025)</b>	<b>Соответствие/ несоответствие требованию</b>
<p>разделе 7 «Параметры застройки жилых и общественно-деловых зон».</p> <p><i>«п.7.1. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15. &lt;...&gt;».</i></p>	<p>Месторасположение исследуемого здания не оказывает влияния на инсоляцию помещений жилых зданий, так как исследуемый объект расположен на значительном отдалении от жилых домов.</p>	<p>Положения указанного требования <b>соблюдены</b></p>
<b>СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» [15]</b>		
<p><i>6.1.1 В общественном или производственном здании (сооружении) должен быть минимум один вход, доступный для МГН, с поверхности земли и из каждого доступного для МГН подземного или надземного уровня, соединенного с этим зданием.</i></p> <p><i>ч.1 6.1.2 В доступных входах в здание (сооружение) следует свести к минимуму разность отметок тротуара и тамбура. При перепаде высот входные площадки кроме лестницы должны иметь пандус.</i></p>	<p>Входы не оборудованы пандусом с поручнями для МГН.</p>	<p>Положения указанного требования <b>не соблюдены</b></p>
<b>ст.36 Правил землепользования и застройки городского округа Балашиха Московской области [37]</b>		
<p><i>Отступы от кадастровых границ земельного участка, не менее 3м</i></p>	<p>Исследуемое здание частично расположено за границами земельного участка по сведениям ЕГРН (см. схему 6)</p>	<p>Положения указанного требования <b>не соблюдены</b></p>
<p><i>Процент застройки</i></p>	<p>не регламентирован</p>	<p>--</p>
<p><i>Предельная этажность</i></p>	<p>не регламентирован</p>	<p>--</p>

Эксперт

С.С. Шевченко

В результате анализа данных, представленных в Таблице № 3, установлено, что Объект исследования «Производственное здание», расположенное по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71, на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0071001:12 **не отвечает положениям и требованиям:**

- Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [4]: статья 7 в том, что в здании металлоконструкции производственной части здания смонтированы с массовым нарушением соотности крепежных элементов (фото.23), сварные швы несущих элементов прогонов, связей имеют непровары (фото.26), монтаж прогонов, связей, распор выполнен без усиления мест крепления к несущим колоннам исследуемого строительного объекта (фото.26), частично отсутствуют болтовые соединения в местах крепления металлоконструкций по всей площади производственной части здания 1,2,3 этажи (фото 23,24,25). В следствии чего, смонтированные металлоконструкции не обеспечивают необходимую устойчивость и надежность эксплуатации, исключаящую возможность их внезапного обрушения. Несущие стены котельной, имеют множественные трещины с шириной раскрытия более 0,5см.;

- СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНиП 31-03-2001» [26]:  
- раздел 5.1, п.5.1.1 в том, что высота 3 этажа составляет менее 1,8м.;  
- раздел 6.1, п. 6.1.1 в том, что смонтированные металлоконструкции не обеспечивают необходимую устойчивость и надежность эксплуатации, исключаящую возможность их внезапного обрушения. Несущие стены котельной, имеют множественные трещины с шириной раскрытия более 0,5см.;

- СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНиП 31-03-2001» [26]:  
раздел 6.1, п. 6.1.15 в том, что нарушена ширина проступи внутренней лестницы и п.6.1.16 в том, что Ограждения лестниц в переходах частей здания отсутствует. (фото.20,32).

- СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНиП 31-03-2001» [26]:  
раздел 6.1, п. 6.1.18 в том, что на кровле объекта отсутствуют снегозадерживающие устройства.

- Федеральный закон № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» [5]: ст.5 в том, что в производственной части здания отсутствуют первичные средства пожаротушения: переносные ручные устройства для тушения очагов пожара (огнетушители), пожарные щиты не установлены, указатели направления движения при эвакуации, схемы «План эвакуации» не выполнены, система пожарной сигнализации отсутствует.

- Федеральный закон № 123-ФЗ «Технического регламента о

требованиях пожарной безопасности» [5]: ст.53 в том, что движение людей к эвакуационные выходы не обозначены. Оповещение и управление движением людей по эвакуационным путям не организовано;

- СП 3.13130.2009. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности» [38]: Раздел 7 в том, что система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре на объекте не выполнена.

- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» [7]: Раздел 4 п.4.3 в том, что пожарные разрывы до объектов окружающей застройки не соблюдены;

- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» [7] п.8.2.1 в том, что проезд с двух сторон здания по всей их длине не обеспечен;

- «Правила устройства электроустановок ПУЭ» [14]: п.4.1.3 в том, что на электрощитки, РУ, НКУ не имеют мнемосхем;

- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» [15]: п. 6.1.1, в том, что *вход не оборудован пандусом с поручнями для МГН*;

- ст.36 Правил землепользования и застройки городского округа Балашиха Московской области [37] в том, что здание частично расположено за границами земельного участка, отступы от границ земельного участка по сведениям ЕГРН не соблюдены.

Учитывая выявленные нарушения, исследуемый объект «Производственное здание», расположенное по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71, на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0071001:12 **создает угрозу жизни и здоровью граждан.**

**ПО ТРЕТЬЕМУ ВОПРОСУ:** *В случае положительного ответа на вопрос № 2, установить возможность устранимости допущенных при возведении строения нарушений градостроительных и строительных норм и правил.*

Экспертом приводятся исследования на предмет возможности устранимости допущенных нарушений при возведении строения с указанием способа их устранения. Для устранения нарушений градостроительных и строительных и иных норм, и правил, необходимо выполнить следующие мероприятия:

- Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [4]: статья 7 в том, что в здании

металлоконструкции производственной части здания смонтированы с массовым нарушением соостности крепежных элементов (фото.23), сварные швы несущих элементов прогонов, связей имеют непровары (фото.26), монтаж прогонов, связей, распор выполнен без усиления мест крепления к несущим колоннам исследуемого строительного объекта (фото.26), частично отсутствуют болтовые соединения в местах крепления металлоконструкций по всей площади производственной части здания 1,2,3 этажи (фото 23,24,25). В следствии чего, смонтированные металлоконструкции не обеспечивают необходимую устойчивость и надежность эксплуатации, исключаяющую возможность их внезапного обрушения. Несущие стены котельной, имеют множественные трещины с шириной раскрытия более 0,5см. Данное нарушение является устранимым. Для устранения выявленных нарушений, необходимо обварить места сопряжения металлоконструкций в соответствии с требованиями СП 16.13330.2017 "Стальные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-23-81\*". Провести сплошную проверку сварных швов в соответствии с ГОСТ 3242-79. Соединения сварные. Методы контроля качества., с подготовкой соответствующего отчета. Провести полное техническое обследование здания газовой котельной в соответствии с ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. По результатам которого необходимо разработать проект по усилению конструкций здания и выполнить их усиление согласно проектным решениям.

- СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНиП 31-03-2001» [26]:  
- раздел 5.1, п.5.1.1 в том, что высота 3 этажа составляет менее 1,8м., данное нарушение является устранимым. Для устранения выявленного нарушения необходимо эксплуатировать 3 этаж и образованные в нем помещения в качестве подсобных, с количеством задействованного персонала не более 1 чел.

- раздел 6.1, п. 6.1.1 в том, что смонтированные металлоконструкции не обеспечивают необходимую устойчивость и надежность эксплуатации, исключаяющую возможность их внезапного обрушения. Несущие стены котельной, имеют множественные трещины с шириной раскрытия более 0,5см. Данные нарушения являются устранимыми. Для устранения выявленных нарушений, необходимо обварить места сопряжения металлоконструкций в соответствии с требованиями СП 16.13330.2017 "Стальные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-23-81\*". Провести сплошную проверку сварных швов в соответствии с ГОСТ 3242-79. Соединения сварные. Методы контроля качества., с подготовкой отчета. Провести полное техническое обследование здания газовой котельной в соответствии с ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и

сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. По результатам которого необходимо разработать проект по усилению конструкций здания и выполнить их усиление согласно проектным решениям.

- СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНИП 31-03-2001» [26]: раздел 6.1, п. 6.1.15 в том, что нарушена ширина проступи внутренней лестницы и п.6.1.16 в том, что Ограждения лестниц в переходах частей здания отсутствует. (фото.20,32). Данные нарушения являются устранимыми. Для устранения выявленных нарушений, необходимо провести переустроительные работы лестниц для приведения геометрии их ступеней и подступенков в соответствии с требованиями СП. Оборудовать лестницы поручнями в соответствии с ГОСТ 23120-2016 Лестницы маршевые, площадки и ограждения стальные. Технические условия.

- СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНИП 31-03-2001» [26]: раздел 6.1, п. 6.1.18 в том, что на кровле объекта отсутствуют снегозадерживающие устройства. Данное нарушение является устранимым. Для устранения выявленного нарушения необходимо кровлю здания оборудовать снегозадерживающими устройствами.

- Федеральный закон № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» [5]: ст.5 в том, что в производственной части здания отсутствуют первичные средства пожаротушения: переносные ручные устройства для тушения очагов пожара (огнетушители), пожарные щиты не установлены, указатели направления движения при эвакуации, схемы «План эвакуации» не выполнены, система пожарной сигнализации отсутствует. ст.53 в том, что движение людей к эвакуационные выходы не обозначены. Оповещение и управление движением людей по эвакуационным путям не организовано. СП 3.13130.2009. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности» [38]: Раздел 7 в том, что система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре на объекте не выполнена.

Данные нарушения являются устранимыми. Для устранения выявленных нарушений, необходимо оборудовать помещения в здании первичными средствами пожаротушения - огнетушителями.

Для устранения нарушений требований СП 3.13130.2009 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности» [38]: Раздел 7 необходимо в здании оборудовать систему оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре в соответствии с требованиями СП 3.13130.2009 и СП 484.1311500.2020:

Согласно СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности»:

*«3.1 СОУЭ должна проектироваться в целях обеспечения безопасной эвакуации людей при пожаре».*

*«4.1 Звуковые сигналы СОУЭ должны обеспечивать общий уровень звука (уровень звука постоянного шума вместе со всеми сигналами, производимыми оповещателями) не менее 75 дБА на расстоянии 3 м от оповещателя, но не более 120 дБА в любой точке защищаемого помещения».*

*«4.8 Количество звуковых и речевых пожарных оповещателей, их расстановка и мощность должны обеспечивать уровень звука во всех местах постоянного или временного пребывания людей в соответствии с нормами настоящего свода правил».*

*«5.3 Световые оповещатели "Выход" следует устанавливать: над эвакуационными выходами с этажей здания, непосредственно наружу или ведущими в безопасную зону».*

*«5.4 Эвакуационные знаки пожарной безопасности, указывающие направление движения, следует устанавливать: в других местах, по усмотрению проектной организации, если в соответствии с положениями настоящего свода правил в здании требуется установка эвакуационных знаков пожарной безопасности».*

*«5.5 Эвакуационные знаки пожарной безопасности, указывающие направление движения, следует устанавливать на высоте не менее 2 м».*

Согласно СП 484.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Системы пожарной сигнализации и автоматизация систем противопожарной защиты. Нормы и правила проектирования» [23]:

Размещение приборов, функциональных модулей и ИБЭ на стенах, перегородках и конструкциях, изготовленных из негорючих материалов;

*«5.13 Размещение приборов, функциональных модулей и ИБЭ в помещении пожарного поста следует предусматривать в местах, позволяющих осуществлять наблюдение и управление ими, а также техническое обслуживание. Данные технические средства следует размещать таким образом, чтобы высота от уровня пола до органов управления и индикации была от 0,75 до 1,8 м».*

«5.15 Пожарный пост (при его наличии) должен располагаться на первом или цокольном этаже здания. Расстояние от двери помещения пожарного поста до выхода из здания должно быть не более 25 м».

«6.6.1 Для реализации алгоритмов А и В в ЗКПС защищаемое помещение должно контролироваться не менее чем (один из вариантов): - двумя автоматическими безадресными ИП при условии, что каждая точка помещения (площадь) контролируется двумя ИП; - одним автоматическим адресным ИП при условии, что каждая точка помещения (площадь) контролируется одним ИП».

«6.6.15 Точечные тепловые ИП следует размещать в соответствии с таблицей 1».

«6.6.18 Линейные дымовые ИП следует применять для защиты помещений высотой до 21 м. Расстояние между оптической осью извещателя и стеной должно составлять не более 4,5 м, между оптическими осями - не более 9,0 м. При расположении оптических осей под углами максимальное расстояние между ними, а также между ними и стенами определяется по проекции на горизонтальную плоскость».

Схема устройства беспроводной пожарной сигнализации показана ниже.



- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. «Требования к объемно-

планировочным и конструктивным решениям» [7]: Раздел 4 п.4.3 в том, что пожарные разрывы до объектов окружающей застройки не соблюдены. п.8.2.1 в том, что проезд с двух сторон здания по всей их длине не обеспечен. Возможность устранения данных нарушений экспертом не исследовалась, так как такие исследования выходят за рамки компетенции эксперта специальности 16.1.

Для определения возможности устранения, необходимо обратиться в специализированную организацию, имеющую соответствующую лицензию МЧС России. Данной организацией будет выполнен расчет пожарных рисков, вероятности возникновения пожара, оценка возможных последствий пожара и разработаны меры по повышению уровня пожарной безопасности исследуемого объекта и возможности его эксплуатации.

- «Правила устройства электроустановок ПУЭ» [14]: п.4.1.3 в том, что на электрощитки, РУ, НКУ не имеют мнемосхем. Данное нарушение является устранимым. Для устранения выявленного нарушения необходимо все электрощиты, РУ и НКУ оборудовать мнемосхемами.

- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» [15]: п. 6.1.1, в том, что *вход не оборудован пандусом с поручнями для МГН*. Данное нарушение является устранимым. Для устранения выявленного нарушения необходимо один из входов в здание оборудовать пандусом для МГН согласно требованиям СП 59.13330.2020.

Схема установки пандуса представлена ниже.

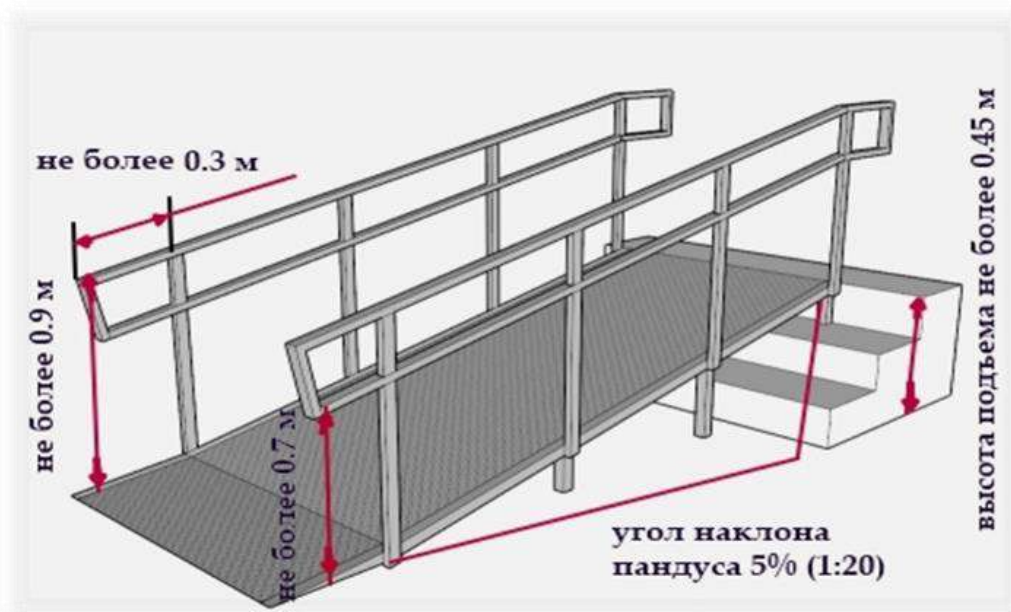


Схема установки пандусов.

- ст.36 Правил землепользования и застройки городского округа Балашиха Московской области [37] в том, что здание частично расположено за границами земельного участка, отступы от границ земельного участка по сведениям ЕГРН не соблюдены. Данное нарушение является устранимым. Экспертом приводятся два варианта устранения выявленного нарушения:

1. Вариант №1 – демонтаж здания;

2. Вариант №2 - Частичный демонтаж здания с учетом проведения полного исследования здания в соответствии с ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния., и разработкой соответствующего проекта на реконструкцию нежилого здания, проекта производства работ (ППР).

3. Вариант №3 - Внести изменения в границы земельного участка КН 50:15:0071001:12 в соответствии с требованиями земельного законодательства.

### **ВЫВОДЫ**

**Вопрос №1:** *1. Установить с выездом на местность являются ли расположенные на земельном участке КН 50:15:0071001:12 здания КН 50:15:0071001:136, 50.15.0071001:561, 50:15:0071001:562, 50:15:0071001:896 прочно связанными с землей объектами капитального строительства, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно? Установить вид фундамента, материал пола, стен, крыши, подключение к коммунальным услугам.*

**Ответ:** Производственное здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0071001:12, расположенное по адресу: Российская Федерация, обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71, является объектом капитального строительства, прочно связанным с землей, перемещение которого невозможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

Технические характеристики объекта исследования представлены в таблице №1.

Эксперт

С.С. Шевченко

**Вопрос №2:** *Установить имеются ли нарушения градостроительных (в том числе минимальных отступов от границ земельного участка), строительных, санитарных, противопожарных и иных норм и правил,*

Эксперт

С.С. Шевченко

*допущенные при возведении строений, установленных экспертом при ответе на вопрос №1? В случае положительного ответа установить угрожают ли выявленные нарушения жизни и здоровью граждан.?*

**Ответ в части землеустроительной экспертизы.**

Установлено точное местоположение исследуемого объекта. Исследуемый объект в общем фактическом контуре имеет нарушения градостроительных норм (в том числе минимальных отступов от границ земельного участка).

Участок несоответствия 1 в точках 1-2-3-4-5-1, расположен за границами земельного участка с КН 50:15:0071001:12 на расстоянии от 0,15м до 1,10 м.

Участок несоответствия 2 в точках 6-7-8-9-10-11-1, расположен за границами земельного участка с КН 50:15:0071001:12 на расстоянии от 0,39м до 0,93 м.

Участок несоответствия 3 в точках 16-17-18-19-16, расположен за границами земельного участка с КН 50:15:0071001:12 на расстоянии 2,56м.

Участок несоответствия 4 в точках 12-13-14-15-12, расположен за границами земельного участка с КН 50:15:0071001:12 на расстоянии 3,42м.

Эксперт

А.А. Мазанкин

**Ответ в части строительной-технической экспертизы.**

Объект исследования «Производственное здание», расположенное по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71, на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0071001:12 **не отвечает положениям и требованиям:**

- Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [4]: статья 7 в том, что в здании металлоконструкции производственной части здания смонтированы с массовым нарушением соостности крепежных элементов (фото.23), сварные швы несущих элементов прогонов, связей имеют непровары (фото.26), монтаж прогонов, связей, распор выполнен без усиления мест крепления к несущим колоннам исследуемого строительного объекта (фото.26), частично отсутствуют болтовые соединения в местах крепления металлоконструкций по всей площади производственной части здания 1,2,3 этажи (фото 23,24,25). В следствии чего, смонтированные металлоконструкции не обеспечивают необходимую устойчивость и надежность эксплуатации, исключаяющую возможность их внезапного

Эксперт

С.С. Шевченко

обрушения. Несущие стены котельной, имеют множественные трещины с шириной раскрытия более 0,5см.;

- СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНиП 31-03-2001» [26]:  
- раздел 5.1, п.5.1.1 в том, что высота 3 этажа составляет менее 1,8м.;

- раздел 6.1, п. 6.1.1 в том, что смонтированные металлоконструкции не обеспечивают необходимую устойчивость и надежность эксплуатации, исключая возможность их внезапного обрушения. Несущие стены котельной, имеют множественные трещины с шириной раскрытия более 0,5см.;

- СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНиП 31-03-2001» [26]:  
раздел 6.1, п. 6.1.15 в том, что нарушена ширина проступи внутренней лестницы и п.6.1.16 в том, что Ограждения лестниц в переходах частей здания отсутствуют. (фото.20,32).

- СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНиП 31-03-2001» [26]:  
раздел 6.1, п. 6.1.18 в том, что на кровле объекта отсутствуют снегозадерживающие устройства.

- Федеральный закон № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» [5]: ст.5 в том, что в производственной части здания отсутствуют первичные средства пожаротушения: переносные ручные устройства для тушения очагов пожара (огнетушители), пожарные щиты не установлены, указатели направления движения при эвакуации, схемы «План эвакуации» не выполнены, система пожарной сигнализации отсутствует.

- Федеральный закон № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» [5]: ст.53 в том, что движение людей к эвакуационные выходы не обозначены. Оповещение и управление движением людей по эвакуационным путям не организовано;

- СП 3.13130.2009. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности» [38]: Раздел 7 в том, что система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре на объекте не выполнена.

- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» [7]: Раздел 4 п.4.3 в том, что пожарные разрывы до объектов окружающей застройки не соблюдены;

- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» [7] п.8.2.1 в том, что проезд с двух сторон здания по всей их длине не обеспечен;

- «Правила устройства электроустановок ПУЭ» [14]: п.4.1.3 в том, что

на электрощитки, РУ, НКУ не имеют мнемосхем;

- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» [15]: п. 6.1.1, в том, что *вход не оборудован пандусом с поручнями для МГН*;

- ст.36 Правил землепользования и застройки городского округа Балашиха Московской области [37] в том, что здание частично расположено за границами земельного участка, отступы от границ земельного участка по сведениям ЕГРН не соблюдены.

Исследуемый объект «Производственное здание», расположенное по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71, на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0071001:12 **создает угрозу жизни и здоровью граждан.**

Эксперт

С.С. Шевченко

**Вопрос №3:** *В случае положительного ответа на вопрос № 2, установить возможность устранения допущенных при возведении строения нарушений градостроительных и строительных норм и правил.*

**Ответ:** Для устранения нарушений градостроительных и строительных и иных норм, и правил, необходимо выполнить следующие мероприятия:

**1.** Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [4]: статья 7 в том, что в здании металлоконструкции производственной части здания смонтированы с массовым нарушением соотности крепежных элементов (фото.23), сварные швы несущих элементов прогонов, связей имеют непровары (фото.26), монтаж прогонов, связей, распор выполнен без усиления мест крепления к несущим колоннам исследуемого строительного объекта (фото.26), частично отсутствуют болтовые соединения в местах крепления металлоконструкций по всей площади производственной части здания 1,2,3 этажи (фото 23,24,25). В следствии чего, смонтированные металлоконструкции не обеспечивают необходимую устойчивость и надежность эксплуатации, исключаящую возможность их внезапного обрушения. Несущие стены котельной, имеют множественные трещины с шириной раскрытия более 0,5см. Данное нарушение является устранимым. Для устранения выявленных нарушений, необходимо обварить места сопряжения металлоконструкций в соответствии с требованиями СП 16.13330.2017 "Стальные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-23-81\*". Провести сплошную проверку сварных швов в соответствии с ГОСТ 3242-79. Соединения

Эксперт

С.С. Шевченко

сварные. Методы контроля качества., с подготовкой отчета. Провести полное техническое обследование здания газовой котельной в соответствии с ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. По результатам которого необходимо разработать проект по усилению конструкций здания и выполнить их усиление согласно проектным решениям.

**2.** СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНиП 31-03-2001» [26]:

- раздел 5.1, п.5.1.1 в том, что высота 3 этажа составляет менее 1,8м., данное нарушение является устранимым. Для устранения выявленного нарушения необходимо эксплуатировать 3 этаж и образованные в нем помещения в качестве подсобных, с количеством задействованного персонала не более 1 чел. Раздел 6.1, п. 6.1.1 в том, что смонтированные металлоконструкции не обеспечивают необходимую устойчивость и надежность эксплуатации, исключающую возможность их внезапного обрушения. Несущие стены котельной, имеют множественные трещины с шириной раскрытия более 0,5см. Данные нарушения являются устранимыми. Для устранения выявленных нарушений, необходимо обварить места сопряжения металлоконструкций в соответствии с требованиями СП 16.13330.2017 "Стальные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-23-81\*". Провести сплошную проверку сварных швов в соответствии с ГОСТ 3242-79. Соединения сварные. Методы контроля качества., с подготовкой отчета. Провести полное техническое обследование здания газовой котельной в соответствии с ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. По результатам которого необходимо разработать проект по усилению конструкций здания и выполнить их усиление согласно проектным решениям.

**3.** СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНиП 31-03-2001» [26]: раздел 6.1, п. 6.1.15 в том, что нарушена ширина проступи внутренней лестницы и п.6.1.16 в том, что Ограждения лестниц в переходах частей здания отсутствует. (фото.20,32). Данные нарушения являются устранимыми. Для устранения выявленных нарушений, необходимо провести переустроительные работы лестниц для приведения геометрии их ступеней и подступенков в соответствии с требованиями СП. Оборудовать лестницы поручнями в соответствии с ГОСТ 23120-2016 Лестницы маршевые, площадки и ограждения стальные. Технические условия.

**4.** СП 56.13330.2021 «Производственные здания СНиП 31-03-2001» [26]: раздел 6.1, п. 6.1.18 в том, что на кровле объекта отсутствуют снегозадерживающие устройства. Данное нарушение является устранимым. Для устранения выявленного нарушения необходимо кровлю здания

оборудовать снегозадерживающими устройствами.

5. Федеральный закон № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» [5]: ст.5 в том, что в производственной части здания отсутствуют первичные средства пожаротушения: переносные ручные устройства для тушения очагов пожара (огнетушители), пожарные щиты не установлены, указатели направления движения при эвакуации, схемы «План эвакуации» не выполнены, система пожарной сигнализации отсутствует. ст.53 в том, что движение людей к эвакуационные выходы не обозначены. Оповещение и управление движением людей по эвакуационным путям не организовано. СП 3.13130.2009. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности» [38]: Раздел 7 в том, что система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре на объекте не выполнена.

Данные нарушения являются устранимыми. Для устранения выявленных нарушений, необходимо оборудовать помещения в здании первичными средствами пожаротушения огнетушителями.

Для устранения нарушений требований СП 3.13130.2009 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности» [38]: Раздел 7 необходимо в здании оборудовать систему оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре в соответствии с требованиями СП 3.13130.2009 и СП 484.1311500.2020:

Согласно СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности»:

*«3.1 СОУЭ должна проектироваться в целях обеспечения безопасной эвакуации людей при пожаре».*

*«4.1 Звуковые сигналы СОУЭ должны обеспечивать общий уровень звука (уровень звука постоянного шума вместе со всеми сигналами, производимыми оповещателями) не менее 75 дБА на расстоянии 3 м от оповещателя, но не более 120 дБА в любой точке защищаемого помещения».*

*«4.8 Количество звуковых и речевых пожарных оповещателей, их расстановка и мощность должны обеспечивать уровень звука во всех местах постоянного или временного пребывания людей в соответствии с нормами настоящего свода правил».*

*«5.3 Световые оповещатели "Выход" следует устанавливать: над эвакуационными выходами с этажей здания, непосредственно наружу или ведущими в безопасную зону».*

*«5.4 Эвакуационные знаки пожарной безопасности, указывающие направление движения, следует устанавливать: в других местах, по усмотрению проектной организации, если в соответствии с положениями настоящего свода правил в здании требуется установка эвакуационных знаков пожарной безопасности».*

*«5.5 Эвакуационные знаки пожарной безопасности, указывающие направление движения, следует устанавливать на высоте не менее 2 м».*

Согласно СП 484.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Системы пожарной сигнализации и автоматизация систем противопожарной защиты. Нормы и правила проектирования» [23]:

Размещение приборов, функциональных модулей и ИБЭ на стенах, перегородках и конструкциях, изготовленных из негорючих материалов;

*«5.13 Размещение приборов, функциональных модулей и ИБЭ в помещении пожарного поста следует предусматривать в местах, позволяющих осуществлять наблюдение и управление ими, а также техническое обслуживание. Данные технические средства следует размещать таким образом, чтобы высота от уровня пола до органов управления и индикации была от 0,75 до 1,8 м».*

*«5.15 Пожарный пост (при его наличии) должен располагаться на первом или цокольном этаже здания. Расстояние от двери помещения пожарного поста до выхода из здания должно быть не более 25 м».*

*«6.6.1 Для реализации алгоритмов А и В в ЗКПС защищаемое помещение должно контролироваться не менее чем (один из вариантов): - двумя автоматическими безадресными ИП при условии, что каждая точка помещения (площадь) контролируется двумя ИП; - одним автоматическим адресным ИП при условии, что каждая точка помещения (площадь) контролируется одним ИП».*

*«6.6.15 Точечные тепловые ИП следует размещать в соответствии с таблицей 1».*

*«6.6.18 Линейные дымовые ИП следует применять для защиты помещений высотой до 21 м. Расстояние между оптической осью извещателя и стеной должно составлять не более 4,5 м, между оптическими осями - не более 9,0 м. При расположении оптических осей*

*под углами максимальное расстояние между ними, а также между ними и стенами определяется по проекции на горизонтальную плоскость».*

Схема устройства безадресной пожарной сигнализации показана в исследованиях по вопросу №3.

**6.** СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» [7]: Раздел 4 п.4.3 в том, что пожарные разрывы до объектов окружающей застройки не соблюдены. п.8.2.1 в том, что проезд с двух сторон здания по всей их длине не обеспечен. Возможность устранения данных нарушений экспертом не исследовалась, так как такие исследования выходят за рамки компетенции эксперта специальности 16.1.

Для определения возможности устранения, необходимо обратиться в специализированную организацию, имеющую соответствующую лицензию МЧС России. Данной организацией будет выполнен расчет пожарных рисков, вероятности возникновения пожара, оценка возможных последствий пожара и разработаны меры по повышению уровня пожарной безопасности исследуемого объекта и возможности его эксплуатации.

**7.** «Правила устройства электроустановок ПУЭ» [14]: п.4.1.3 в том, что на электрощитки, РУ, НКУ не имеют мнемосхем. Данное нарушение является устранимым. Для устранения выявленного нарушения необходимо все электрощиты, РУ и НКУ оборудовать мнемосхемами.

- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» [15]: п. 6.1.1, в том, что *вход не оборудован пандусом с поручнями для МГН*. Данное нарушение является устранимым. Для устранения выявленного нарушения необходимо один из входов в здание оборудовать пандусом для МГН согласно требованиям СП 59.13330.2020.

Схема установки пандуса представлена в исследовании по вопросу №3.

**8.** ст.36 Правил землепользования и застройки городского округа Балашиха Московской области [37] в том, что здание частично расположено за границами земельного участка, отступы от границ земельного участка по сведениям ЕГРН не соблюдены. Данное нарушение является устранимым. Экспертом приводятся два варианта устранения выявленного нарушения:

1. Вариант №1 – демонтаж здания;

2. Вариант №2 - Частичный демонтаж здания с учетом проведения полного исследования здания в соответствии с ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила

обследования и мониторинга технического состояния., и разработкой соответствующего проекта на реконструкцию нежилого здания, проекта производства работ (ППР).

3. Вариант №3 - Внести изменения в границы земельного участка КН 50:15:0071001:12 в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Эксперт

С.С. Шевченко