

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 4027-СТЭ
(судебная строительно-техническая экспертиза)

Головинский районный суд
г. Москвы
Дело: № 2-3011/2025
Судья: Назарова Н. Н.
(иск Ассоциации содействия в
эксплуатации общего имущества
и территории жилого комплекса
многоквартирного дома по адресу:
ш. Ленинградское, д.8 (корп. 1, 2, 3),
Павленко С. Ю.
к Департаменту городского имущества
г. Москвы, к Управлению Росреестра по Москве,
к Префектуре САО г. Москвы)

Москва
2026

ПОДПИСКА

Мне, эксперту Федькиной Анне Сергеевне, руководителем экспертной организации разъяснены обязанности и права эксперта, предусмотренные ст. 16, 17 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», ст. 85, ч. 2 ст. 86, ч. 2 ст. 168 ГПК РФ.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ предупреждена.

24.12.2025 г.



Федькина А. С.

ПОДПИСКА

Мне, эксперту Николаевой Вере Александровне, руководителем экспертной организации разъяснены обязанности и права эксперта, предусмотренные ст. 16, 17 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», ст. 85, ч. 2 ст. 86, ч. 2 ст. 168 ГПК РФ.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ предупреждена.

24.12.2025 г.



Николаева В. А.

ПОДПИСКА

Мне, эксперту Орлу Владимиру Станиславовичу, руководителем экспертной организации разъяснены обязанности и права эксперта, предусмотренные ст. 16, 17 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», ст. 85, ч. 2 ст. 86, ч. 2 ст. 168 ГПК РФ.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ предупрежден.

24.12.2025 г.



Орёл В. С.

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

6
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 4027-СТЭ
 (судебная строительно-техническая экспертиза)

Производство экспертизы начато в 10:00 24.12.2025 г.
 Производство экспертизы окончено в 16:00 11.03.2026 г.

Экспертиза выполнена на основании определения Головинского районного суда г. Москвы от 18.12.2025 г. о назначении судебной экспертизы, вынесенного судьей Назаровой Н. Н. по гражданскому делу № 2–3011/2025 по иску Ассоциации содействия в эксплуатации обремененного имущества и территории жилого комплекса многоквартирного дома по адресу: ш. Ленинградское, д.8 (корп. 1, 2, 3), Павленко С. Ю. к Департаменту городского имущества г. Москвы, к Управлению Росреестра по Москве, к Префектуре САО г. Москвы о признании многоквартирного дома единым объектом технического, инвентарного, кадастрового, адресного учета, возложении обязанности.

Место производства экспертизы: г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, к. 4 Г-Д, стр. 5, этаж 1, пом. V.

Эксперты¹

Федькина Анна Сергеевна - имеет высшее образование, диплом, выданный Федеральным государственным автономным бюджетным учреждением высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА) г. Москва, специальность «40.05.03. Судебная экспертиза». Диплом о профессиональной переподготовке, выданный обществом с ограниченной ответственностью «Сателлит» по программе: «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости», присвоена квалификация: «судебный эксперт». Диплом о профессиональной переподготовке, выданный Федеральным государственным автономным бюджетным учреждением высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА) г. Москва с присвоением дополнительной квалификации: «Менеджер по информационным технологиям». Стаж работы в экспертной деятельности: с 2024 года.

Николаева Вера Александровна – имеет высшее и специальное образование по специальностям «Финансы и кредит», диплом выдан ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет», КТ №15394 за регистрационным номером Чб/1654 от 30 июня 2012 года с присвоением квалификации «Экономист»; «Проектирование зданий», диплом выдан ФГБОУ ВО «Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова», 102124 5806413 за регистрационным номером 2358 от 9 июля 2021 года с присвоением квалификации бакалавр по направлению «Строительство». Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), выдан Волжским филиалом ФГБОУ ВПО «Московский автомобильно-дорожный государственный технический университет (МАДИ)», ПП - 1 №818047 за регистрационным номером 248 от 30 мая 2012 года. Действительный член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 07 декабря 2012 года, реестровый № 008292. Имеет диплом о профессиональной переподготовке, выданный ФБУ РФЦСЭ при Министерстве юстиции

¹ Документы о квалификации эксперта представлены в Приложение к настоящему Заключениею

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

Российской Федерации, №772417372508 за регистрационным номером 003556 от 07 сентября 2022 года по программе экспертной специальности 16.2 «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения рыночной и иной стоимости». Имеет диплом о профессиональной переподготовке №772419546930 за регистрационным номером 003837 от 20 июня 2023 года по экспертной специальности 27.2 «Исследование объектов землеустройства с целью определения их рыночной и иной стоимости». Удостоверение о повышении квалификации №772419547600 за регистрационным номером 1478 от 29 сентября 2023 года по дополнительной профессиональной программе «Специфика судебно-экспертных исследований объектов землеустройства с целью определения их рыночной и иной стоимости». Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемых федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков №000117-004 от 11 сентября 2014 года. «Практика оценки для определения стоимости восстановительного ремонта после залива и пожара», рег. Номер сертификата: РОО-14/С-14/465 от 31 мая 2014 года; «Практическое применение справочников Ко-Инвест в рамках затратного подхода при оценке объектов недвижимости», рег. Номер сертификата: РОО-14/С-15/520 от 01 июня 2014 года; «Реализация «дорожной карты» «Совершенствование оценочной деятельности в РФ». Опыт оспаривания кадастровой стоимости в субъектах Российской Федерации», рег. Номер сертификата: РОО-13/К-12/1218 от 22 ноября 2013 года; «Актуальные проблемы оценки и экспертизы транспортных средств», рег. Номер сертификата: РОО-13/С-17/867 от 14 сентября 2013 года. ». Диплом о профессиональной переподготовке №782426140967 от 20.02.2026 г., рег. номер 033-СТН, выданный обществом с ограниченной ответственностью «НИЦСЭ» по программе: «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости», присвоена квалификация: «судебный эксперт». Диплом о профессиональной переподготовке №782426140968 от 20.02.2026 г., регистрационный номер 004-ЗЕМ, выданный обществом с ограниченной ответственностью «НИЦСЭ» по программе: «Судебная землеустроительная экспертиза», присвоена квалификация: «Судебный землеустроительный эксперт» Общий стаж работы по специальностям более 12 лет.

Орёл Владимир Станиславович – судебный эксперт, диплом о профессиональной переподготовке 782421016737, регистрационный номер 004-СТС выдан 12.03.2024г. По специальности судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости; удостоверение о повышении квалификации 782421016726, регистрационный номер 001-ЦЕН выдано 13.03.2024 г. По программе «Ценообразование и сметная деятельность в строительстве»; удостоверение о повышении квалификации 782421016730 регистрационный номер 001-ДС выдано 13.03.2024г. По программе «Актуальные проблемы договора долевого участия в строительстве многоквартирных домов»; удостоверение о повышении квалификации 782421016715 регистрационный номер ИСТ-001 выдано 12.03.2024г. По программе «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»; эксперт-эколог, диплом о профессиональной переподготовке 782421016744, регистрационный номер 001-ЭК выдан 13.03.2024г. По специальности судебной экологической экспертизы; судебный землеустроительный эксперт, диплом о профессиональной переподготовке 782421016748, регистрационный номер 001-ЗЕМ выдан 13.03.2024г. По специальности судебной землеустроительной экспертизы; Инженер-электрик, диплом БВС № 0362951 выдан 28 марта 1999 года; специалист в области управления персоналом, диплом ВСГ № 0764205, выдан 22 июня 2007 г., общий стаж работы по специальностям 24 года.

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

Руководителем экспертного учреждения было принято решение о достаточности привлечения к данному исследованию трёх экспертов, обладающих необходимыми специальными познаниями в затронутой области экспертной деятельности.

Представлено на исследование

1. Материалы гражданского дела № 2-3011/2025, а также пакет с материалами (архивные копии документов), направленные в несистематизированном виде;

Вопросы, поставленные на разрешение экспертизы²

Вопрос 1. Является ли дом по адресу: г. Москва, ш. Ленинградское, д. 8 (кадастровые номера 77:09:0003018:1087, 77:09:0003018:1085; 77:09:0003018:1086) единым строительным объектом?

Вопрос 2. Какие признаки он имеет единого строительного объекта?

Вопрос 3. Какие признаки он имеет не единого строительного объекта?

Вопрос 4. Обладает ли данный строительный объект признаками кортусов?

В ходе исследования использовались следующие технические средства и оборудование³:

1. Мобильный телефон iPhone 15.

Список используемых нормативных материалов и литературы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Жилищный кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
6. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
7. СП 372.1325800.2018 «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации»;
8. Бутырин А. Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы/ ОАО «Издательский Дом «Городец», 2006, с. 250;
9. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. – М.: Норма, 2005;
10. Экспертиза потребительских товаров: Учебник /С. А. Вилкова. — 2е изд. — М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К^о», 2010.

² Вопросы изложены в редакции определения суда
³ Сертификаты калибровки представлены в Приложении к настоящему Заключениею

11. Программный продукт Платформа ePFA (electronic Platform Forensic Analysis) - электронная платформа судебной экспертизы).
Другие информационные источники могут быть указаны по тексту Заключения.

Термины и определения

В соответствии с ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020⁴

- 3.1.1.1 **объект капитального строительства, объект строительства** (construction works; construction, US): все, что строится или является результатом строительной деятельности.
- 3.1.1.3 **здание** (building): Объект капитального строительства (3.1.1.1) стационарный, с полностью или частично замкнутым контуром, одним из основных назначений которого является пребывание в нем людей или протекание производственных процессов.
- 3.1.2.30 **трубопровод** (pipeline): Линейно-протяженный объект из труб (3.3.4.17), включая вспомогательное оборудование, используемый для транспортирования жидкостей или газов.
- 3.1.4.1 **жилые здания** (housing): Здания (3.1.1.3), предназначенные для проживания.
- 3.1.4.2 **жилище** (dwelling): Единица жилого здания (3.1.4.1).
- 3.1.4.3 **квартира** (flat; apartment, US): Жилое помещение (3.1.4.2), устраиваемое, как правило, в пределах одного этажа (3.2.1.2) одного общего здания (3.1.1.3).
- 3.1.4.5 **жилой дом** (house): Здание (3.1.1.3), представляющее собой отдельное жилое помещение (3.1.4.2).
- 3.2.4.3 **коридор** (corridor; hall, US; passage, US): Узкое замкнутое коммуникационное пространство (3.2.4.1), которое обеспечивает доступ к комнатам (3.2.1.3) или другим пространствам (3.2.1.1).
- 3.2.4.5 **прихожая, холл** (hall; corridor, US; entrance hall, US; hallway, US; passage, US): Основное коммуникационное пространство (3.2.4.1), которое обеспечивает доступ к одной или нескольким комнатам (3.2.1.3).
- 3.2.1.1 **пространство** (space): Площадь или объем, заключенные в физических или условных границах.
- 3.2.4.1 **коммуникационное пространство** (circulation space): Пространство (3.2.1.1), предназначенное для движения потоков людей, грузов или автомобилей.
- 3.2.4.3 **коридор** (corridor; hall, US; коммуникационное пространство (3.2.4.1), которое обеспечивает доступ к комнатам (3.2.1.3) или другим пространствам (3.2.1.1).
- 3.2.4.13 **фойе** (lobby; entry foyer, US): Замкнутое общественное пространство (3.2.1.1), как правило, при входе, дающее доступ в комнаты (3.2.1.3) и другие пространства.
- 3.3.2.46 **стена** (wall): Вертикальная строительная конструкция (3.3.5.6), которая ограничивает или разделяет пространство (3.2.1.1) и, как правило, выполняет несущую или опорную функцию.
- 3.3.2.47 **перегородка** (partition): Внутренняя вертикальная самонесущая строительная конструкция (3.3.5.6), разделяющая пространство (3.2.1.1).
- 3.3.3.1 **проем** (opening): Отверстие в элементе здания (3.3.5.4).

- 3.3.3.2 **дверной проем** (doorway): Проход в пространство (3.2.1.1), с помощью двери (3.3.3.3).
- 3.3.4.1 **инженерная сеть** (service; service lines, US; utility lines, US): Система для перемещения воды, газа, теплого воздуха или электричества или подведения и отведения воды, газа, нефти или воздуха, или удаления отходов (3.8.13) на объекте капитального строительства (3.1.1.1).
- 3.3.4.2 **оснащение** (fitment; installed appliance, US; fitting, GB): Санитарно-технические приборы (3.3.4.8) или кухонная мебель, размещаемые в пространстве (3.2.1.1) для потребителей и устанавливаемые в здании (3.1.1.3) стационарно.
- 3.3.4.4 **система водоснабжения** (water service; water line, US; water installation): Инженерная сеть (3.3.4.1), обеспечивающая подачу воды к отдельным помещениям.
- 3.3.4.5 **водопровод** (plumbing): Система водоснабжения (3.3.4.4) и присоединенные к ней приборы (3.3.4.7).
- 3.3.4.6 **установленное санитарно-техническое оборудование** (installation; sanitation installation; plumbing, US): Установленное инженерно-техническое оборудование (3.3.4.3), обеспечивающее подачу горячей и холодной воды к санитарно-техническим приборам (3.3.4.8) в здании (3.1.1.3), а также отведение от них отходов (3.8.13).
- 3.3.4.7 **прибор** (appliance): Оборудование для потребителей, подключенное к инженерной сети (3.3.4.1).
- 3.3.4.9 **комплект сантехнического оборудования** (WC suite: Санитарно-технический прибор (3.3.4.8), который состоит из унитаза, сиденья, смывного устройства и всех необходимых смывных труб (3.3.4.17).
- 3.3.4.17 **труба** (pipe): Трубчатый которому может течь вода.
- 3.3.4.23 **трубная арматура, фитинг** (pipe fitting): Компонент (3.4.1.3), устанавливаемый на трубе (3.3.4.17) для соединения, поддержки, регулирования или изменения направления потока или внутреннего размера (3.7.2.2) отверстия.
- 3.3.4.40 **канализационная система** (sewerage system; sewage system, US): Система канализационных труб (3.3.4.41) и вспомогательных устройств, которые переносят сточные воды к очистным сооружениям или другим местам сброса.
- 3.3.4.41 **канализационная труба, коллектор** (sewer): Трубопровод (3.1.2.30) или другое сооружение (3.3.5.6), размещаемое, предназначенное для отвода стоков.

Методика и порядок исследования

Методологическую основу исследования составляют общенаучные методы (анализ, обобщение, сравнение, аналогия, описание, классификация, объяснение) и специальные методы исследования.

Осмотр объекта обследования выполняется натурным способом, методом визуального и измерительного контроля. Натурное обследование проводится в соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ.

При проведении натурального обследования и составлении заключения эксперты сверяют данные, полученные с помощью метода визуального измерительного контроля, с нормативными документами.

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

В ходе проведения обследования объекта экспертами производятся следующие работы:

- 1) Подготовительные работы:
 - проводится ознакомление с объектом обследования.
- 2) Визуальное обследование объекта:
 - выполняется выезд на месторасположение объекта обследования и проводится осмотр, при котором производится фотофиксация объектов исследования.
- 3) Детальное (инструментальное) обследование объекта:
 - выполняется измерение необходимых параметров объектов исследования с учётом допусков и отклонений, проводятся необходимые обмерные работы, линейные замеры длины, ширины и высоты исследуемых в натуре конструкций.
- 4) Камеральная обработка и анализ результатов обследования, формирование заключения.
 - измерения производятся измерительными приборами по перечню, которые стандартизированы и прошли необходимую процедуру калибровки.

При описании объекта обследования и его признаков используется терминология, принятая в специальной технической литературе. Фотофиксация позволяет зафиксировать характер, локализацию, размеры и другие особенности Объекта обследований, делая процесс технического исследования и его результаты наглядными.

Исследование можно условно разделить на стадии:

- исследование, проводимое до технического осмотра объекта исследования (в условиях экспертного учреждения);
- исследование, проводимое в ходе технического осмотра объекта исследования обследования;
- исследование, проводимое после технического осмотра Объекта (в условиях экспертного учреждения).

Источники информации, отражающие обстоятельства дела

Экспертам известны обстоятельства дела из следующих источников:

1. Материалы гражданского дела № 2-3011/2025;
2. Экспертный осмотр;
3. Общедоступные источники информации.

Экспертный осмотр объекта исследования

Экспертом Федькиной А. С. при естественном и искусственном освещении 13.02.2026 г. в 10:00 был проведен экспертный осмотр объекта исследования: многоквартирного дома № 8 (к. 1,2,3), по адресу: г. Москва, ш. Ленинградское, д. 8 (к. 1,2,3).

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

12

При проведении экспертного осмотра присутствовали уведомленные ранее стороны:

Со стороны истца:

Ленина С.Ю. Мин. Трудовой инспекции
Новосибирск

Со стороны ответчика:

Иванов С.И. ул. Чкалова 11.1. 11.11.11
Москва Судовый №5

В ходе экспертного осмотра органолептическим⁵ и измерительным методами были проведены необходимые исследования, произведена фотофиксация, составлен Акт осмотра.⁶



Фото 1 Адресная табличка корпуса №2
Общий вид

Фото 2 Общий вид корпуса №2 с улицы

⁵ ГОСТ 15467-79 Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения
⁶ См. Приложение к настоящему Заключение

13



Фото 3 Общий вид корпуса №2 дом с улицы



Фото 4 Общий вид корпуса №2 с улицы



Фото 5 Общий вид корпуса №2 с улицы



Фото 6 Общий вид корпуса №2 со двора

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

14



Фото 7 Общий вид корпуса №2 со двора



Фото 8 Общий вид корпуса №2 со двора



Фото 9 Общий вид корпуса №2 со двора



Фото 10 Адресная табличка корпуса №1
Общий вид

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

15



Фото 11 Общий вид корпуса №1 со двора



Фото 12 Общий вид корпуса №1 со двора



Фото 13 Общий вид корпуса №1 с улицы



Фото 14 Общий вид корпуса №1 с улицы

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

16



Фото 15 Общий вид корпуса №1 с улицы



Фото 16 Адресная табличка корпуса №3
Общий вид



Фото 17 Общий вид корпуса №3 со двора



Фото 18 Общий вид корпуса №3 со двора

ЛНО «Центральное Бюро Судебных Экспертов №1»

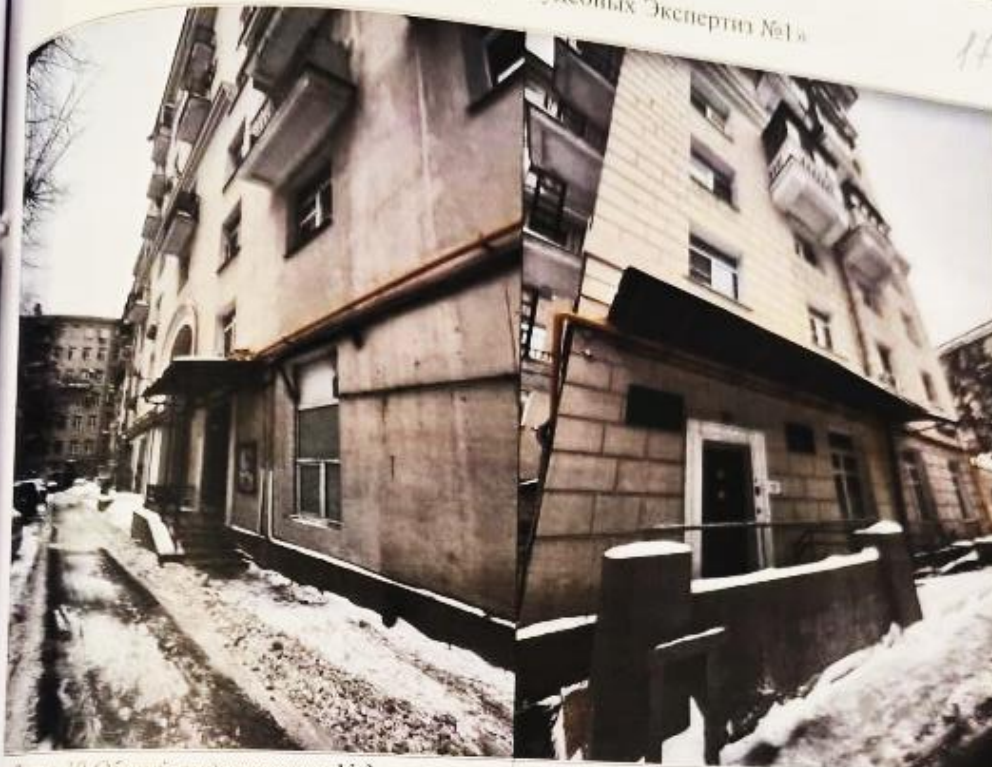


Фото 19 Общий вид корпуса №3 со двора

Фото 20 Общий вид корпуса №3 со двора

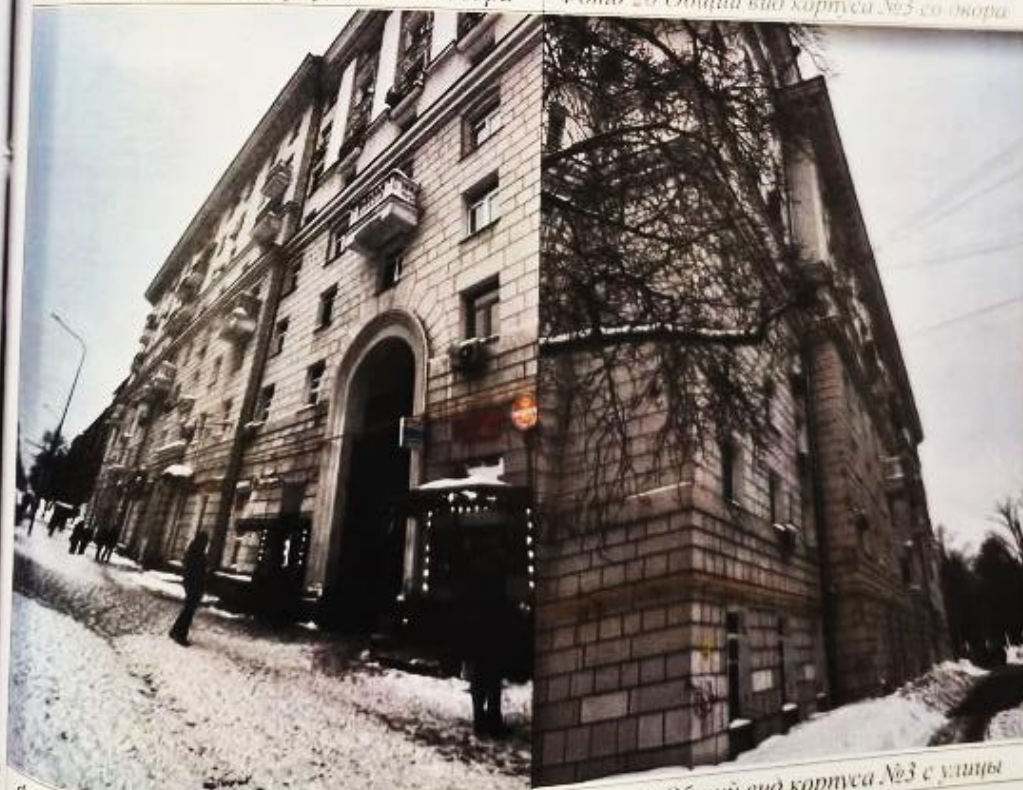


Фото 21 Общий вид корпуса №3 с улицы

Фото 22 Общий вид корпуса №3 с улицы

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

- Настоящая экспертиза проведена в отношении предоставленных объектов, с использованием данных, полученных экспертом в т.ч. Из открытых интернет-источников.
- Выводы экспертов актуальны на дату окончания экспертизы.
- Эксперт не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных обстоятельств, которые могут возникнуть после даты исследований, проведенных в рамках настоящей экспертизы.

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1 Обстоятельства дела

Согласно материалам гражданского дела № 2-3011/2025⁷:

09.03.2023 г. Ассоциация содействия в эксплуатации общего имущества и территории ЖК МКД по адресу: Ленинградское шоссе, д. 8 (к.1,2,3) в лице представителя Павленко Светланы Юрьевны (далее – Истец) обратилась в Балашихинский городской суд Московской области с исковым заявлением⁸ к Департаменту городского имущества г. Москвы, к Управлению Росреестра по Москве, к Префектуре САО г. Москвы (далее – Ответчики), в котором, в частности, указала, что:⁹

Единому Многоквартирному жилому дому были некорректно присвоены адреса и кадастровые номера, нарушены права жителей. Поэтому возникла необходимость исправления допущенной ошибки, внесенной в Едином государственном реестре недвижимости РосРеестра г. Москвы.

Принимая во внимание выявленные требующие исправления, содержащиеся в ЕГРН ошибочные сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, об адресации объекта недвижимости, многоквартирный жилой дом расположенного по Ленинградскому шоссе д. 8. Данный Многоквартирный жилой дом согласно своего расположения, своих конструктивных особенностей существующих законодательных норм и правил должен иметь единый адрес: г. Москва Ленинградское шоссе д. 8, (к.1,2,3) и, единый кадастровый номер без всякого деления.

Всего на территории жилого комплекса на земельном участке определяется Три Здания с порядковой нумерацией адресного ориентира Владения «Строение», к основному адресу: Ленинградское шоссе д.8 - это основное здание объекта недвижимости Владение, функционального назначения многоквартирный жилой дом (МКД) - Строения 1; и два прочих, Хоз. Постройка - Строение 2; Тех подстанция - Строение 3;

Строения 1, это основное Здание объекта недвижимости многоквартирный жилой дом адрес: г. Москва Ленинградское шоссе д.8 (МКД) и, земельный участок Владения адресованный: г. Москва Ленинградское шоссе 8/2, (расположенный на пересечении Ленинградское шоссе, д.8. и, ул. 3 и А Космодемьянских, д.2 предоставленным для строительства МКД - имеют общий периметр (эти адреса не менялись и документов по их аннулированию нет); Однако ни каких сведений об этом в Едином государственном реестре недвижимости не имеется.

⁷ Выборочно

⁸ Т. 1, л. д. 2-7

⁹ По тексту искового заявления.

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

19

В целом у здания функционального назначения Многоквартирный жилой дом с единым составом общего имущества - где все помещения имеют сквозную нумерацию, целостности в своём составе, к обоим торцам уже адресованного, с главным фасадом здания имеются совершенные пристройки, литерованные «А» и «Б» - как составные части основного здания объекта недвижимости владения Строения 1;

Всем частям Здания, Распорядительным документом префектуры САО № 461 от 07.02.2005г была утверждена порядковая нумерация с введённым дополнительным указателем Корпус (прил.: распоряжение №461).

1.2 Объект исследования

Объектом исследования является жилой дом № 8 (к.1,2,3) по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 8 (к. 1,2,3). Кадастровые номера 77:09:0003018:1087, 77:09:0003018:1086.



Рисунок 1. Локальное расположение объекта исследования

2. ИССЛЕДОВАНИЯ ПО ПОСТАВЛЕННЫМ ВОПРОСАМ

2.1 Исследование по Вопросам 1, 2, 3, 4.

номер
строительным объектом?
Вопрос 1. Является ли дом по адресу: г. Москва, ш. Ленинградское, д. 8 (кадастровые
77:09:0003018:1087, 77:09:0003018:1085; 77:09:0003018:1086) единым

Вопрос 2. Какие признаки он имеет единого строительного объекта?

Вопрос 3. Какие признаки он имеет не единого строительного объекта?

Вопрос 4. Обладает ли данный строительный объект признаками корпусов?

Для ответа на поставленный вопрос были исследованы представленные материалы дела, проведён натурный экспертный осмотр, а также изучена необходимая нормативно-техническая документация.

Согласно ст. 130 ГК РФ:

«1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке...»

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ:

Статья 1

«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)».

13) строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

14) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1» 21
 Согласно ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 Национальный стандарт Российской Федерации. Здания и сооружения. Общие термины:

3.1.1.1 объект капитального строительства, объект строительства (construction works; construction, US): все, что строится или является результатом строительной деятельности.

3.1.1.3 здание (building): Объект капитального строительства (3.1.1.1) стационарный, с полностью или частично замкнутым контуром, одним из основных назначений которого является пребывание в нем людей или протекание производственных процессов.

В материалах дела представлена (да диск, а также в качестве дополнительных материалов) архивная копия Акта технической приёмки здания Застройщиком от Подрядчика от 10.10.1940 г.¹⁰ жилого дома 7-9 этажки АХУ НКВД по Ленинградскому шоссе, дом №242, Октябрьского района, согласно которому:

«V. Считая, что все работы выполнены в соответствии с утвержденным проектом, техническими условиями, строительными правилами и требованиями технической приемки зданий в г. Москве, комиссия постановляет: здание от подрядчика принять и в соответствии со статьей 26 "Правил о застройке г. Москвы" пред'явить его государственной приемочной комиссии».

В материалах дела представлено Письмо начальнику Управления государственного Контролера по строительству г. Москвы от 23.10.1940 г, согласно которому:

«АХУ НКВД СССР на Ленинградском шоссе № 242 закончило строительство жилого дома. 14 секций его уже сданы и заселены, оставшаяся 7-ая секция также полностью закончена и сдана междуведомственной комиссии, но Вам не пред'является к сдаче только потому, что некоторые наружные работы и Г.У. находятся в стадии окончания...»

В материалах дела представлена архивная копия Акта технической приёмки от 02.11.1940 г.¹¹ 7-й секции жилого дома по Ленинградскому шоссе, дом №242, Октябрьского района, согласно которому:

«IV. Принимая во внимание, что со стороны присутствующих представителей Застройщика, Райжилуправления и лица, принимающего дом в эксплуатацию, по объему и качеству выполненных подрядчиком работ никаких возражений не последовало, а также учитывая, что перечисленные выше дефекты строительства и отступления от проекта не могут служить препятствием приемки здания. Комиссия постановляет: пред'явленное к сдаче здание (7 секции) считать принятым».

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

Таким образом, установлено, что жилой дом, по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. №242, был сдан в ноябре 1940 года. На момент сдачи указанный жилой дом (далее – Основное здание) имел следующую конфигурацию:



Рисунок 2. Границы жилого дома на момент сдачи в 1940 году¹²

¹² Зеленым цветом отмечены границы жилого дома на момент сдачи в 1940 году (на дату исследования – корп. 2 и часть корп. 1)

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

23

Важно отметить, что в ходе исследования представленных архивных копий документов, в том числе на основании архивной копии Решения Исполкома Московского совета от 24.02.1953 г., экспертами было установлено, что ранее исследуемый жилой дом имел адрес: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. №242.

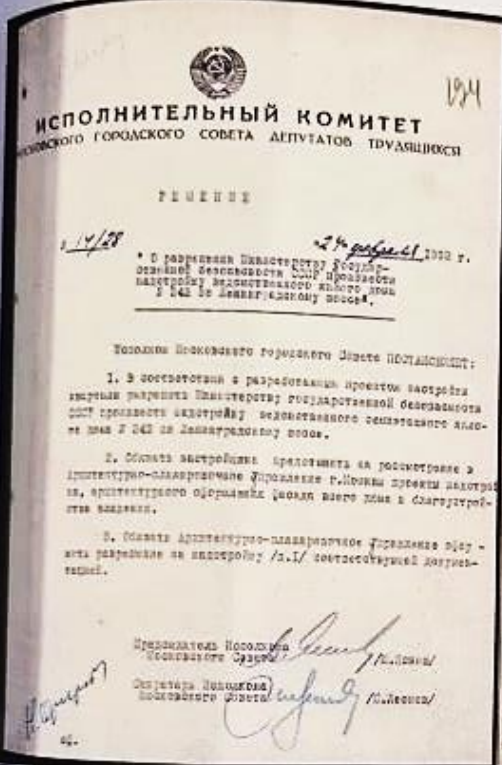


Рисунок 3. Архивная копия Решения Исполкома Московского совета от 24.02.1953 г.



Рисунок 4. Архивная копия Решения Исполкома Московского совета от 24.02.1953 г.

На основании Акта на землепользование отдела городских земель от 17.07.1951 г. было дано Разрешение на производство работ на земельном участке №242 по Ленинградскому шоссе Тимирязевского района гор. Москвы по пристройке 3 и 5 секционных домов, обозначенных на генеральном плане под лит. «А» и «Б».

Далее представлен Генплан:

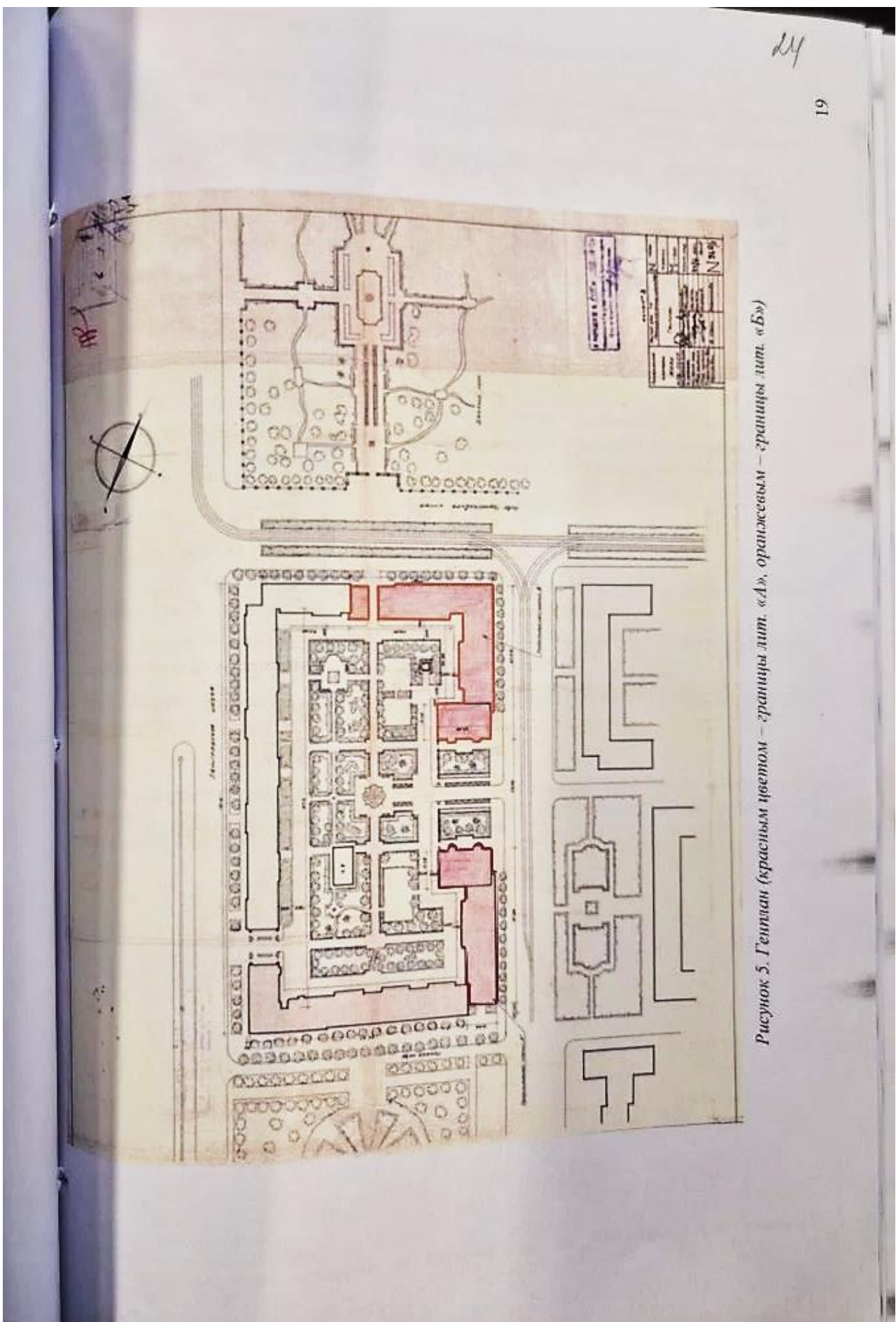


Рисунок 5. Генплан (красным цветом – границы лит. «А», оранжевым – границы лит. «Б»)

24

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

25

Согласно Публичной кадастровой¹³ карте корпуса с кадастровыми номерами: 77:09:0003018:1087, 77:09:0003018:1085; 77:09:0003018:1086, имеют следующую конфигурацию:



Рисунок 6. Границы здания с кадастровым номером: 77:09:0003018:1085

Рисунок 7. Границы здания с кадастровым номером: 77:09:0003018:1086

Рисунок 8. Границы здания с кадастровым номером: 77:09:0003018:1087¹⁴

Таким образом,

- Корпус №1 имеет кадастровый номер 77:09:0003018:1087 – часть основного строения и лит. А согласно Генплана (Рис. 4 данного Заключение).
- Корпус №2 имеет кадастровый номер 77:09:0003018:1085 – часть основного строения согласно Генплана (Рис. 4 данного Заключение).
- Корпус №3 имеет кадастровый номер 77:09:0003018:1086 – лит. Б согласно Генплана (Рис. 4 данного Заключение).

В материалах дела представлена (да диске, а также в качестве дополнительных материалов) архивная копия Проекта инженерных сетей пристройки, составленный и подписанный 22.02.1951 г.:

¹³ <https://dk1map.ros cadastres.com/map>
¹⁴ Фактически пристройка, отраженная на Генплане под лит. «А», относится к зданию с к.н.: 77:09:0003018:1087

26

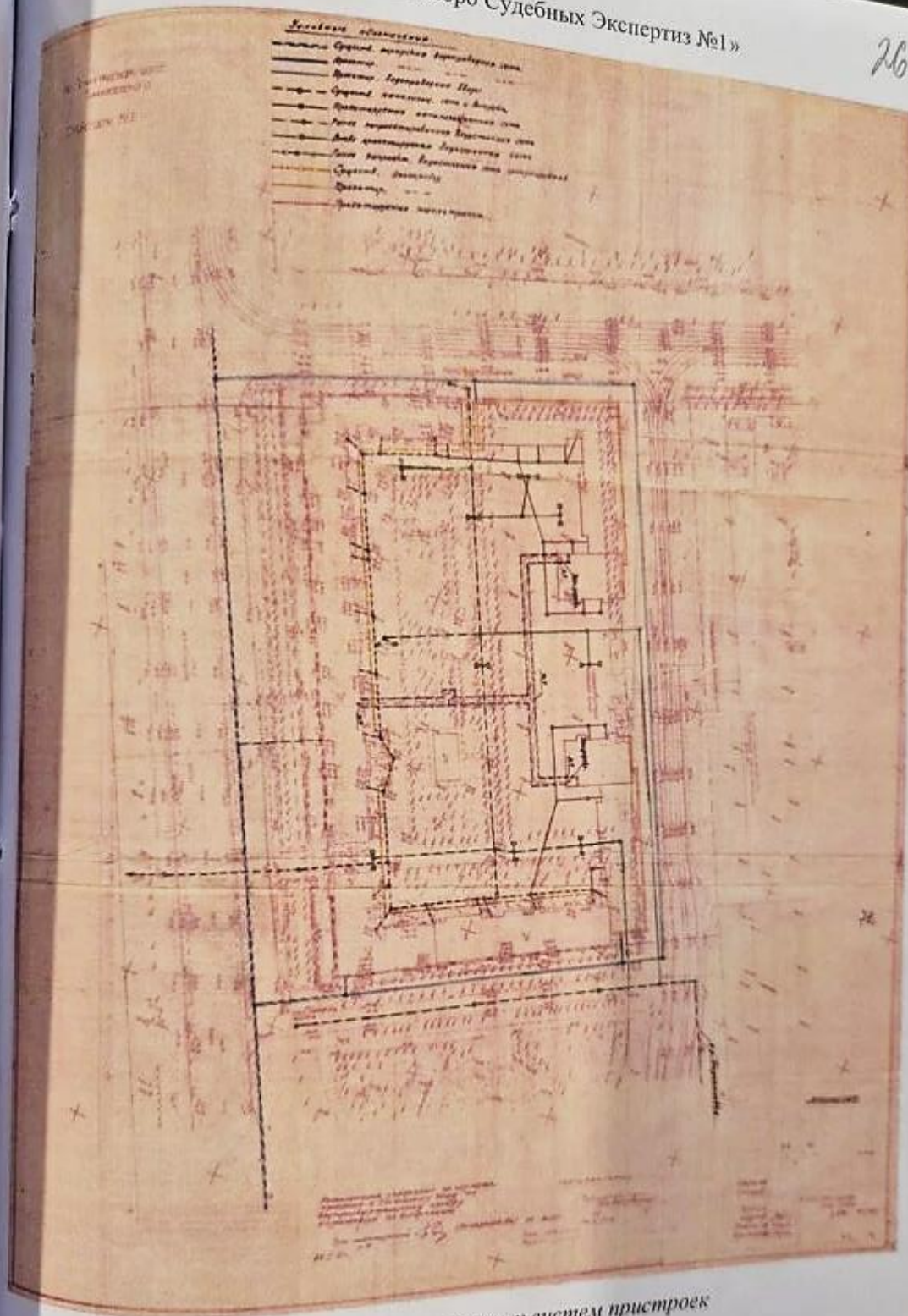


Рисунок 9. Проект инженерных систем пристроек

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

Согласно представленному Проекту установлено следующее:

Водопроводная сеть:

- к существующей городской водопроводной сети, а также к существующему вводу в основное строение (на дату исследования – корп. 2 и часть корп. 1) проектируется водоснабжение с двумя вводами к пристройкам под лит. «А» (на дату исследования – часть корп. 1) и «Б» (на дату исследования – корп. 3).

Канализационная сеть:

- к существующей канализационной сети с выпусками основного строения (на дату исследования – корп. 2 и часть корп. 1) проектируется канализационная сеть пристроек лит. А и Б;

- только канализационная сеть основного строения (на дату исследования – корп. 2 и часть корп. 1) имеет выпуск за пределы проектируемой сети, то есть отвод к городской сети.

Водосточная сеть:

- фрагмент отвода водосточной сети основного строения (на дату исследования – корп. 2 и часть корп. 1) к городской сети аннулируется (демонтируется);

- проектируемая новая водосточная сеть (предназначенная для пристроек лит. А и Б) присоединяется к сети существующего основного здания;

- от существующей водосточной сети проектируется новый отвод к городской сети.

Газопровод:

- к существующему газопроводу основного здания проектируется газопровод пристроек.

Теплотрасса:

- от существующей котельной, обслуживающее основное строение, проектируется теплотрасса на пристройки.

В рамках натурального экспертного осмотра были исследованы подвальные помещения корпуса №2, в которых проходят транзитные трубопроводы. Вход в подвальные помещения расположен около подъезда №8



Фото 23 Вход в подвальные помещения



Фото 24 Вход в подвальные помещения



Фото 25 Транзитные трубопроводы на пристройки, расположенные под 8 подъездом



Фото 26 Транзитные трубопроводы на пристройки, расположенные под 8 подъездом



Фото 27 Транзитные трубопроводы на пристройки, расположенные под 9 подъездом

Фото 28 Транзитные трубопроводы на пристройки, расположенные под 10 подъездом

Также в ходе осмотра эксперту был предоставлен доступ в индивидуальный тепловой пункт (ИТП) всех корпусов.

Согласно СП 510.1325800.2022 «Тепловые пункты и системы внутреннего теплоснабжения»:

3.1.2 тепловой пункт (здесь): Помещение с комплектом оборудования, расположенное в обособленном помещении здания, состоящее из элементов тепловых энергоустановок, обеспечивающих присоединение этих установок к тепловой сети, позволяющее обеспечивать учет и регулирование расхода тепловой энергии и теплоносителя, управлять режимами теплоснабжения, изменять температурный и гидравлический режимы в сетях внутреннего теплоснабжения.

3.1.3 индивидуальный тепловой пункт; ИТП (здесь): Тепловой пункт, предназначенный для присоединения к тепловым сетям, как правило, по независимой схеме систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения и технологических теплоиспользующих установок одного здания или его частей.

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»
 Вход в ИТП расположен около подъезда №10 корпуса №2 со стороны двора.

30



Фото 29 Вход в ИТП



Фото 30 Вход в ИТП



Фото 31 ИТП



Фото 32 ИТП



Фото 33 Обратка ГВС



Фото 34 Подача ГВС



Фото 35 Подача отопления



Фото 36 Обратка отопления



Фото 37 ИТП



Фото 38 Модуль ИТП

Таким образом, ИТП на все три корпуса – один, то есть подача горячего водоснабжения и отопления на все корпуса осуществляется из одного ИТП, вход в который расположен около подъезда №10 корпуса №2.

В ходе натурного экспертного осмотра было установлено, что Газорегуляторный пункт шкафного типа (ГРПШ) располагается на фасаде Корпуса №1, от которого газопровод проведен по фасаду и внутри всех Корпусов.

Согласно ГОСТ 34670–2020 «Системы газораспределительные. Пункты редуцирования газа. Основные положения»:

«3.1.4 газорегуляторный пункт: Пункт редуцирования газа, размещенный в здании и имеющий собственные строительные конструкции»

3.1.41 шкафной пункт редуцирования газа (Нрк. Шкафной газорегуляторный пункт): Пункт редуцирования газа, размещенный в шкафу из негорючих материалов».

Согласно Таблице 1 ГОСТ 34670–2020 ГРПШ располагается:

- отдельно стоящий;
- на наружных стенах зданий, для газификации которых они предназначены;
- на отдельно стоящих опорах, установленных на покрытиях с негорючим утеплителем, для газоснабжения крышных котельных.

Таким образом, в ходе осмотра установлено, система газоснабжения у трёх Корпусов - единая.

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

В материалах дела представлена (на диске, а также в качестве дополнительных материалов) архивная копия Плана подвала корпуса «А»;

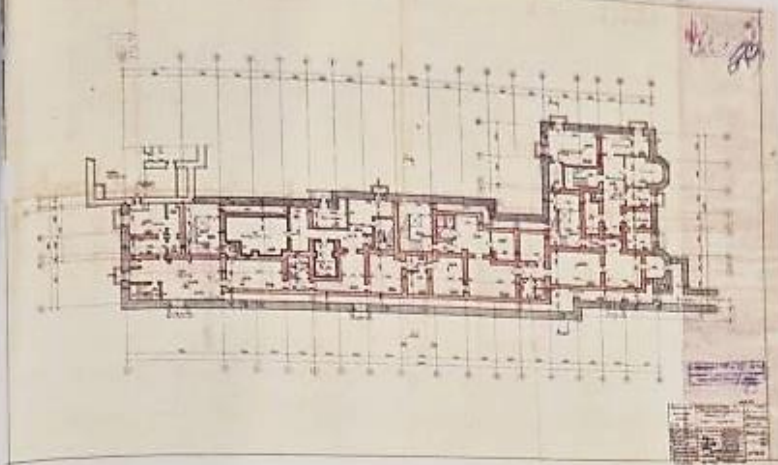


Рисунок 10. Плана подвала корпуса «А»

В ходе исследования указанного плана было установлено, что:

- фактически стены основного здания стали стенами пристройки (на рис. 11 стена без зарисовки);
- в **общей стене** основного здания и пристройки, согласно проекту, пробивался проём, в связи с чем, образовывался проход из пристройки под лит. «А» в основное здание.

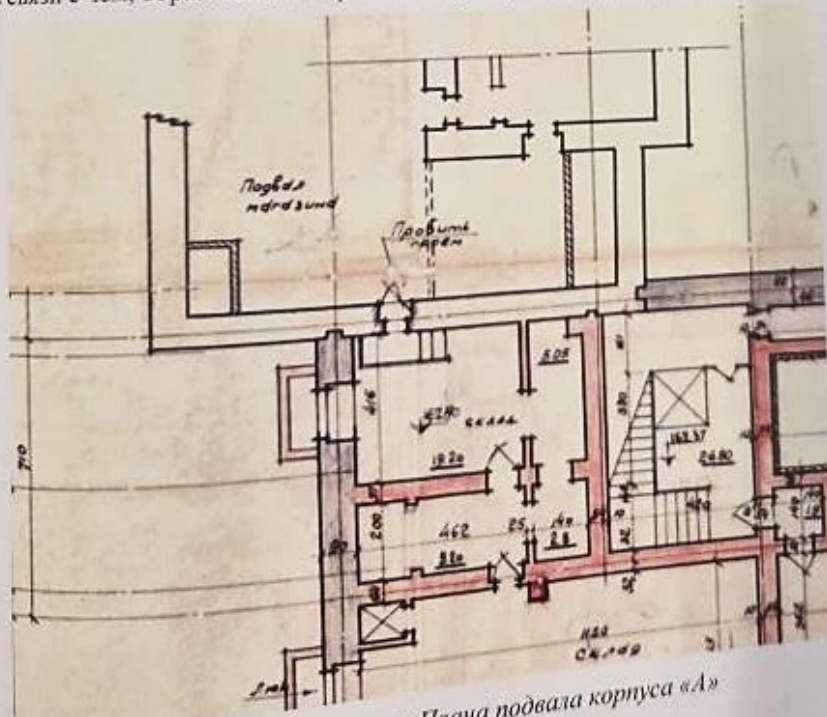


Рисунок 11. Фрагмент Плана подвала корпуса «А»

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

Аналогичная конфигурация представлена на Плане 1-го этажа, Плане типового этажа и Плане 8-го этажа пристройки под лит. «А».

34

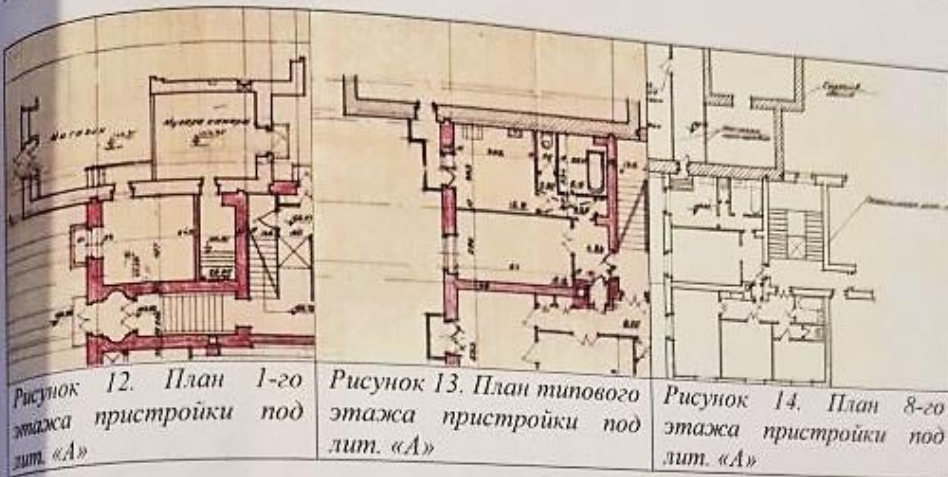


Рисунок 12. План 1-го этажа пристройки под лит. «А»

Рисунок 13. План типового этажа пристройки под лит. «А»

Рисунок 14. План 8-го этажа пристройки под лит. «А»

Согласно Публичной кадастровой карте, эта часть здания относится к Корпусу №3 (см. стр.20 - 21 настоящего Заключение).

Важно отметить, что фактически часть основного здания, сданного в 1940 г. относится к Корпусу №1, а часть – к Корпусу №2:



Рисунок 15. Часть основного здания, относящаяся к Корпусу №1

Рисунок 16. Часть основного здания, относящаяся к Корпусу №2

Таким образом, часть Корпуса №1 многоквартирного жилого дома по адресу: Москва, Ленинградское шоссе №8 (к.1,2,3) и Корпус №2 изначально являются единым строительным объектом.

При этом часть Корпуса №1, относящаяся к основному зданию, и часть Корпуса №1, относящаяся к пристройке под лит. «А» имеют общие стены, а также проход из пристройки под лит. «А» в основное здание.

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

В материалах дела также представлена (на диске, а также в качестве дополнительных материалов) архивная копия Плана подвала корпуса «Б»:

35



Рисунок 17. Плана подвала корпуса «Б»

В ходе исследования указанного плана было установлено, что:

- фактически стены основного здания, относящиеся к Корпусу №2, стали стенами пристройки под лит. «Б» (на рис. 18 стена без зарисовки);
- в общей стене основного здания и пристройки, согласно проекту, пробивался проём, в связи с чем, образовывался проход из пристройки под лит. «Б» в основное здание.

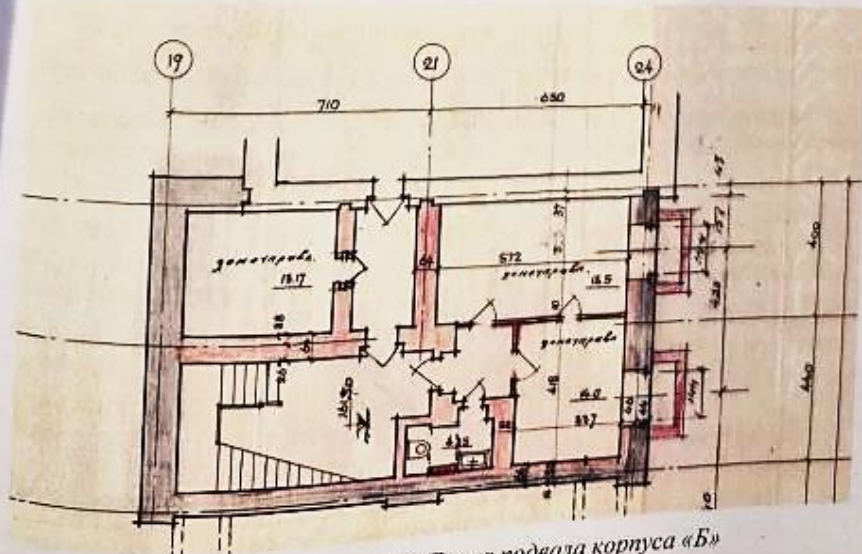


Рисунок 18. Фрагмент Плана подвала корпуса «Б»

Аналогичная конфигурация представлена на Плане 1-го этажа, Плане типового этажа и Плане 8-го этажа пристройки под лит. «Б».

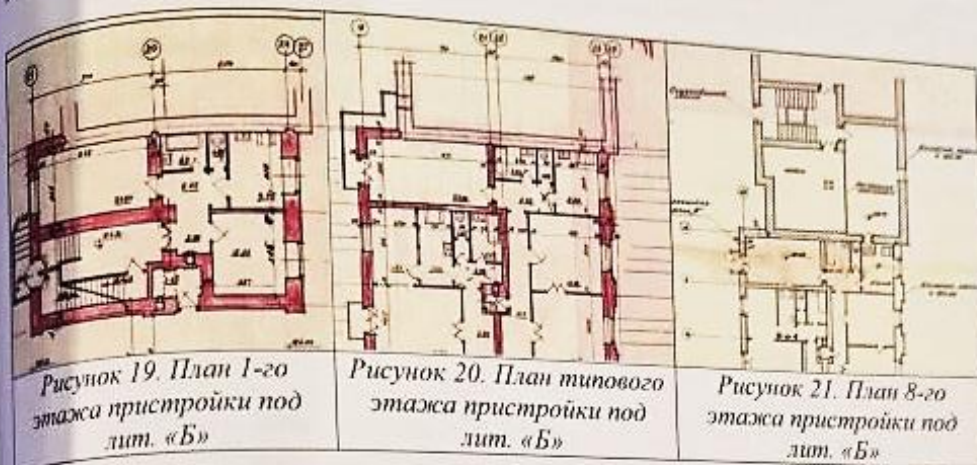


Рисунок 19. План 1-го этажа пристройки под лит. «Б»

Рисунок 20. План типового этажа пристройки под лит. «Б»

Рисунок 21. План 8-го этажа пристройки под лит. «Б»

Согласно Публичной кадастровой карте, основное здание является Корпусом №2, а пристройка под лит. «Б» - Корпусом №3 (см. стр. 20 настоящего Заключения).

То есть Корпус №2 и Корпус №3 имеют общие стены, а также проход из пристройки под лит. «Б» (Корпуса №3) в основное здание (Корпус №2).

Также в ходе осмотра экспертом было установлено, что:

- 1) Корпус №1 имеет подъезды №21 (кв. №340-370), №22 (кв. №371-398), №23 (кв. №399-426), №1 (кв. №1-18), №2 (кв. №19-36) и №3 (кв. №37-54);
- 2) Корпус №2 имеет подъезды №4 (кв. №55-70), №5 (кв. №71-86), №6 (кв. №87-100), №7 (кв. №101-112), №8 (кв. №113-124), №9 (кв. №125-136), №10 (кв. №137-148), №11 (кв. №149-160), №12 (кв. №161-172), №13 (кв. №174-185), №14 (кв. №187-198) и №15 (кв. №200-211);
- 3) Корпус №3 имеет подъезды №16 (кв. №213-231), №17 (кв. №232-252), №18 (кв. №253-280), №19 (кв. №281-308) и №20 (кв. №309-339).

Таким образом, Корпуса №1, 2 и 3 имеют сквозную нумерацию подъездов и квартир.

Также важно отметить, что в материалах гражданского дела представлено Решение Головинского районного суда города Москвы, вынесенное судьей Толоконенко С.С. по делу №2-175/2022 от 01.03.2022 г., согласно которому:

«Так, доводы истцов о том, что дома по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 8, корп. 1, Ленинградское шоссе, д. 8, корп. 2, Ленинградское шоссе, д. 8, корп. 3 не являются единым зданием (комплексом) опровергаются материалами дела.

Согласно представленным в материалы дела доказательствам, жилой дом по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 8 представляет собой единое здание, имеет общие коммуникации, общую дворовую территорию, проезды, единое функциональное назначение, что подтверждается строительно-техническим заключением ООО «ЮК Выход» № 24012017-5 от 2017 года, корпуса отсутствуют, разделение на корпуса является фиктивным.

Целостность многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 8, корпуса 1, 2, 3 также подтверждается паспортом САО (4)-ДТ/0136 от 18.07.2007 г. ГУП ГлавАПУ Москомархитектура, согласно которому у дома имеется общий

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»

земельный участок владения с общими коммуникациями и общей дворовой территорией. Также в материалы дела представлены фотографии, из которых усматривается единство объекта недвижимого имущества; выписки из ЕГРН о праве собственности истцов на квартиры не оспаривают факта единства объекта жилого дома с фиктивным разделением на корпуса.

В связи с этим Исковое заявление Марчук Елены Валентиновны, Фрольцова Александра Вячеславовича, Левончук Веры Александровны к Павленко Светлане Юрьевне о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 14 ноября 2020 года оставлено без удовлетворения.

В ходе проведенного исследования экспертами была изучена иная судебная практика по аналогичному предмету спора. Так, например, судья Ишкова А. Ю. 14.02.2020 г. вынесла Решение по делу №2-91/2020, согласно которому:

«По делу была назначена и проведена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта ФИО5 от 30.01.2020, квартира № 1-2 расположена в одноэтажном жилом доме и значится за Сисицей Я.Я.

Согласно заключению, двухквартирный жилой дом перепланирован в многоквартирный в результате объединения 1-комнатной неблагоустроенной квартиры площадью 44,2 кв.м. с 2-комнатной неблагоустроенной квартирой № 2 общей площадью 44,2 кв.м. А именно: в ходе перепланировки между комнатами № 5 и № 2 прорублен дверной проём для сообщения между собой всех имеющихся помещений. При этом, из двух имевшихся ранее кухонь, одна переоборудована в жилую комнату № 4. Функциональное назначение остальных помещений сохранено прежним. При объединении двух квартир в одну также сохранены все три имевшихся наружных входа, но главным считается вход через веранды лит. «а2» и лит. «а1».

Таким образом экспертом установлено, что в состав 4-х комнатной квартиры № 1-2 общей площадью 75,0 кв.м., в том числе жилой - 60,6 кв.м., вошли 5 помещений, из которых одно – подсобное, и четыре - жилых комнаты, а именно: кухня № 1 площадью 14,4 кв.м., комната № 2 площадью 17,1 кв.м., комната № 3 площадью 12,7 кв.м., комната № 4 площадью 11,5 кв.м. и комната № 5 площадью 19,3 кв.м.

...
Признать названные квартиры № 1 и № 2 жилым домом...

Таким образом, на основании судебной строительно-технической экспертизы, в которой указано о том, что прорублен дверной проём для сообщения между собой всех имеющихся помещений, вынесено решение об объединении двух квартир в один жилой дом.

Важно отметить, что фактически изначально единое основное здание, сданное в 1940 г. относится, согласно данным Росреестра к разным корпусам.

Таким образом, исследуемый дом имеет следующие признаки единого строительного объекта:

- 1) единство инженерных сетей, в том числе подача горячего водоснабжения и отопления на все корпуса осуществляется из одного ИТП;
- 2) наличие общих стен;
- 3) наличие проемов в общих стенах для сообщения между помещениями;
- 4) наличие сквозной нумерации подъездов/квартир.

АНО «Центральное Бюро Судебных Экспертиз №1»
 Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004
 № 190-ФЗ: 38

Статья 1

«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)».

13) **строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

14) **реконструкция** объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих капитальных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

Признаки не единого строительного объекта отсутствуют.

Таким образом, дом по адресу: г. Москва, ш. Ленинградское, д.8 (кадастровые номер 77:09:0003018:1087, 77:09:0003018:1085; 77:09:0003018:1086) является **единым строительным объектом**. Именуемые на дату исследования корпуса 1,2,3 не являются самостоятельными.

Результат исследования по Вопросу 1.

Дом по адресу: г. Москва, ш. Ленинградское, д.8 (кадастровые номер 77:09:0003018:1087, 77:09:0003018:1085; 77:09:0003018:1086) является **единым строительным объектом**, возникшее в результате реконструкции основного здания.

Результат исследования по Вопросу 2.

Исследуемый дом имеет следующие **признаки единого строительного объекта**:

- 1) единство инженерных сетей, в том числе подача горячего водоснабжения и отопления на все корпуса осуществляется из одного ИТП;
- 2) наличие общих стен;
- 3) наличие проемов в общих стенах для сообщения между помещениями;
- 4) наличие сквозной нумерации подъездов/квартир.

Результат исследования по Вопросу 3.

Признаки не единого строительного объекта отсутствуют.

Результат исследования по Вопросу 4.

В действующем законодательстве на территории РФ отсутствуют квалификационные признаки корпусов. На дату исследования спорные объекты в Росреестре зарегистрированы с адресным ориентиром – корпус 1, корпус 2, корпус 3. Из чего следует что на дату исследования исследуемые дома указаны как корпуса.

Тем не менее, эксперты считают необходимым отметить, что спорные объекты с учетом ответа на вопросы 1,2,3 не являются самостоятельными.

3. ВЫВОДЫ

Вопрос 1. Является ли дом по адресу: г. Москва, ш. Ленинградское, д. 8 (кадастровые номер 77:09:0003018:1087, 77:09:0003018:1085; 77:09:0003018:1086) единым строительным объектом?

Ответ на Вопрос 1.

Дом по адресу: г. Москва, ш. Ленинградское, д. 8 (кадастровые номер 77:09:0003018:1087, 77:09:0003018:1085; 77:09:0003018:1086) является единым строительным объектом, возникшим в результате реконструкции основного здания.

Вопрос 2. Какие признаки он имеет единого строительного объекта?

Ответ на Вопрос 2.

Исследуемый дом имеет следующие признаки единого строительного объекта:

- 1) единство инженерных сетей, в том числе подача горячего водоснабжения и отопления на все корпуса осуществляется из одного ИТП;
- 2) наличие общих стен;
- 3) наличие проемов в общих стенах для сообщения между помещениями;
- 4) наличие сквозной нумерации подъездов/квартир.

Вопрос 3. Какие признаки он имеет не единого строительного объекта?

Ответ на Вопрос 3.

Признаки не единого строительного объекта отсутствуют.

Вопрос 4. Обладает ли данный строительный объект признаками корпусов?

Ответ на Вопрос 4.

В действующем законодательстве на территории РФ отсутствуют квалификационные признаки корпусов. На дату исследования спорные объекты в Росреестре зарегистрированы с адресным ориентиром – корпус 1, корпус 2, корпус 3. Из чего следует что на дату исследования исследуемые дома указаны как корпуса.

Тем не менее, эксперты считают необходимым отметить, что спорные объекты с учетом ответа на вопросы 1,2,3 не являются самостоятельными.

Эксперт

Эксперт

Эксперт



м.п.

Федькина А. С.

Николаева В. А.

Орёл В. С.