



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: [abprostranstvo@mail.ru](mailto:abprostranstvo@mail.ru)

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

---

**Технико-экономическое обоснование**

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0012803:392, расположенного по адресу: г. Смоленск, СНТ "Завод им.Калинина", (ранее сад.тов. з-да Калинина, в р-не п.Серебрянка), участок № 62, кадастровый номер земельного участка 67:27:0012803:101

Смоленск

2024 г.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: [abprostranstvo@mail.ru](mailto:abprostranstvo@mail.ru)

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

---

Член Ассоциации в области архитектурно-строительного проектирования «Саморегулируемая организация «СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ», регистрационный номер в реестре членов 1434, дата регистрации в реестре членов 24.08.2021 г.

**Технико-экономическое обоснование**

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0012803:392, расположенного по адресу: г. Смоленск, СНТ "Завод им.Калинина", (ранее сад.тов. з-да Калинина, в р-не п.Серебрянка), участок № 62, кадастровый номер земельного участка 67:27:0012803:101

**Генеральный директор**

**Гл. архитектор проекта**



**С.В.Жариков**

**С.В.Жариков**

Смоленск  
2024 г.

## Содержание

|  |    |
|--|----|
| Введение.....  | 4  |
| 1. Существующее положение .....  | 5  |
| 2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории...                              | 6  |
| 3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам.....                            | 6  |
| 4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства<br>техническим регламентам ..... | 7  |
| Вывод .....  | 12 |
| Приложение.....  | 14 |

## Введение

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности;
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.1998 № 260;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531- адм;
- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;
- СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений»;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95»;
- СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные»;



- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0012803:101 с видом разрешенного использования «Для садоводства».

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ "Завод им.Калинина", (ранее сад.тов. з-да Калинина, в р-не п.Серебрянка), участок № 62.

Рассматриваемое здание – двухэтажный садовый дом с кадастровым номером 67:27:0012803:392.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность перевода дома из садового в жилой с учетом имеющегося по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) при размещении в границах участка жилого дома), при условии соблюдения технических регламентов.

## **1. Существующее положение**

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии рассматриваемая территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4кВ №1 ТП 883 (реестровый номер: 67:27-6.3294).

## **2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории**

На рассматриваемой территории располагается 2-этажное здание садового дома, планируемого к эксплуатации в качестве жилого дома площадью застройки 26,6 м<sup>2</sup>, общей площадью в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости 48,1 м<sup>2</sup>.

Согласно выводу по Техническому заключению №61-ТО-24 СМК АОК 04 по материалам обследования дачно-садового дома на соответствие нормативным требованиям надежности и безопасности дачно-садовый дом на уч. № 62 СНТ «Завод им. Калинина» (ранее сад. тов. з-да Калинина в р-не п. Серебрянка) г. Смоленска является индивидуальным многоквартирным жилым домом, пригодным для проживания, соответствует требованиям строительных, противопожарных, санитарных, гигиенических норм и правил (СП, СНиП, СанПиН), национальным стандартам (ГОСТ), действующему законодательству Российской Федерации и пригоден для нормальной и безопасной эксплуатации по назначению, не создает угрозы жизни и здоровью людей.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: второстепенным проездам.

## **3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне СД - зона, занятая объектами садоводства.

Согласно регламентам территориальной зоны СД вид разрешенного использования «Ведение садоводства» (13.2) относится к основным видам разрешенного использования.

Согласно пункту 2.1.1 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) – 1000 м<sup>2</sup> при размещении в границах участка жилого дома. Рассматриваемый земельный участок имеет отклонение от данного параметра: площадь рассматриваемого земельного участка составляет 593 м<sup>2</sup>.

Согласно пункту 2.2 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – не менее 5 метров со стороны улиц и проездов, не менее 3 метров со стороны смежных участков. Рассматриваемый объект капитального строительства не имеет отклонений от данного параметра.

Согласно пункту 2.3 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более трех этажей. Рассматриваемый объект капитального строительства является двухэтажным.

Согласно пункту 2.4 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для вида разрешенного использования с кодом 13.2 составляет 20%. Рассматриваемый объект капитального строительства не имеет отклонений от данного параметра: процент застройки составляет 4%.

Согласно Статье 22 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельного участка с видом разрешенного использования «Ведение садоводства» (13.2) составляет 15%. Рассматриваемый земельный участок не имеет отклонений от данного параметра: фактическая доля озеленения земельного участка составляет 96%.

#### **4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам**

##### **Требования механической безопасности**

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений рассматриваемое здание должно обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу, жизни и здоровью животных и растений. Не допускаются: разрушение отдельных несущих строительных конструкций или их частей; деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории; 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.

Рассматриваемое здание, расположенное по адресу Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, СНТ "Завод им.Калинина", (ранее сад.тов. з-да Калинина, в р-не п.Серебрянка), участок № 62, является зданием массового строительства в обычных условиях эксплуатации и имеет рекомендуемый срок службы 50 лет. В соответствии с ВСН 58-88 (р) необходимо своевременно проводить работы по реконструкции. Невыполнение восстановительных работ влечет за собой нарушение механической безопасности рассматриваемого здания в отношении прилегающих территорий и расположенных в непосредственной близости объектов.

### Требования пожарной безопасности

Противопожарные расстояния между домами и другими зданиями и сооружениями должны соответствовать требованиям СНиП 21-01-97\* и СП 4.13130.2013.

Для обеспечения пожарной безопасности здания устанавливается противопожарный разрыв. Нормативный пожарный разрыв между рассматриваемым зданием и соседним объектом капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

| ОКС   | Степень огнестойкости | Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:  |                       |
|---|-----------------------|--|-----------------------|
|   |                       | Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, СНТ "Завод им.Калинина", участок № 63 | Степень огнестойкости |
|   |                       |  | II                    |
| <i>Здание в стадии незавершенного строительства под блокированный жилой дом, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, СНТ "Завод им.Калинина", участок № 62</i> | II                    | 10,0   |                       |

Фактически существующее расстояние между рассматриваемым зданием и соседним объектом капитального строительства представлено в таблице 2.

Таблица 2

| ОКС   | Степень огнестойкости | Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:  |                       |
|---|-----------------------|--|-----------------------|
|   |                       | Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, СНТ "Завод им.Калинина", участок № 63 | Степень огнестойкости |
|   |                       |  | II                    |
| <i>Здание в стадии незавершенного строительства под блокированный жилой дом, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, СНТ</i> | II                    | 10,5   |                       |

|                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
| "Завод им.Калинина", участок № 62 |  |  |
|-----------------------------------|--|--|

В сложившейся застройке благодаря наличию развитой улично-дорожной сети обеспечена возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания, а также возможность подачи огнетушащих веществ.

### **Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях**

Рассматриваемый объект капитального строительства не находится в охранных зонах инженерных сетей, поэтому его эксплуатация не вызовет в данном контексте последствий, создающих угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

### **Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях**

В процессе эксплуатации здания могут быть обеспечены безопасные условия для проживания и пребывания человека по следующим показателям:

- 1) качество воздуха;
- 2) качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- 3) инсоляция и солнцезащита;
- 4) естественное и искусственное освещение помещений;
- 5) защита от шума;
- 6) микроклимат помещений;

7) регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;

8) уровень вибрации в помещениях;

9) уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях, а также на прилегающих территориях;

10) уровень ионизирующего излучения в помещениях жилого дома, а также на прилегающих территориях.

### **Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями**

Территория рассматриваемого объекта капитального строительства благоустроена таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

### **Требования энергетической эффективности зданий и сооружений**

Рассматриваемое здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации было возможно обеспечение эффективного использования энергетических ресурсов и исключение нерационального расхода таких ресурсов.

### **Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду**

Рассматриваемое здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе его реконструкции и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

## Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, рассматриваемое здание садового дома с кадастровым номером 67:27:0012803:392, планируемого к эксплуатации в качестве жилого дома, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, СНТ "Завод им.Калинина", (ранее сад.тов. з-да Калинина, в р-не п.Серебрянка), участок № 62 соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений нежилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017, СП 50.13330.2012, СП 70.13330.2012, СП 73.13330.2016, СП 60.13330.2012, СП 55.13330.2016, при этом не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угроза их жизни и здоровью («Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №188-ФЗ).

Градостроительные нормы нарушены в части минимальной площади земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) при размещении в границах участка жилого дома. Согласно пункту 2.1.1 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) – 1000 м<sup>2</sup> при размещении в границах участка жилого дома. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 593 м<sup>2</sup>. Данное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обусловлено изначальным использованием земельного участка под размещение садового дома (минимальная площадь - 400 м<sup>2</sup> в соответствии с п. 2.1.2 Статьи 47 Правил землепользования и застройки).

Расположение рассматриваемого здания на земельном участке обусловлено объемно-планировочными характеристиками,



предусматривающими его использование как жилой дом, соблюдением нормативного противопожарного разрыва до существующей застройки.

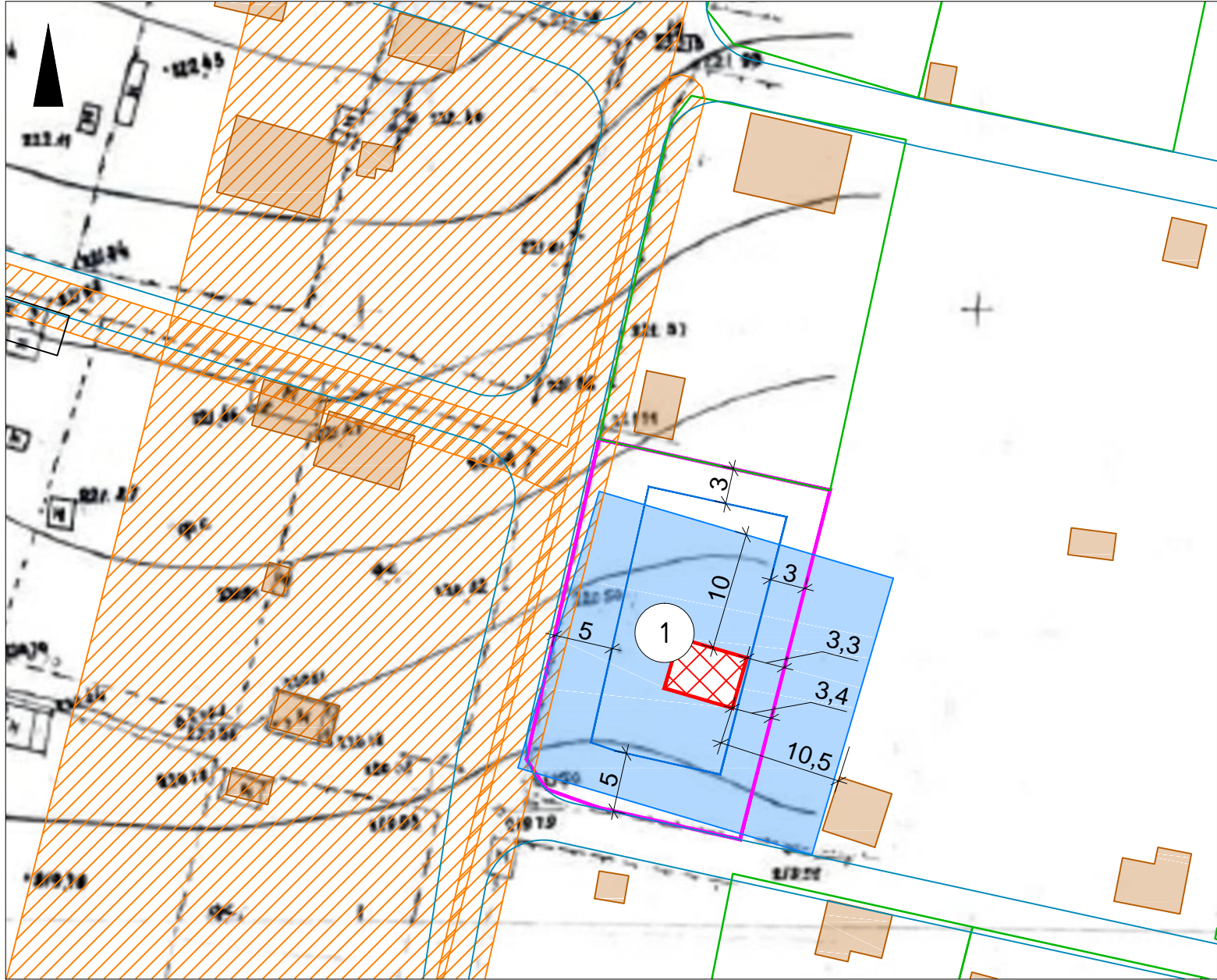
## Приложение

Согласовано

Взам инв №

Подпись и дата

Инв. № подл




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства существующие
- рассматриваемый объект капитального строительства
- противопожарный разрыв
- существующие, строящиеся объекты капитального строительства
- граница зоны допустимого строительства жилого дома
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- граница рассматриваемого земельного участка, стоящего на учете в ЕГРН

Зоны с особыми условиями использования территории ориентировочные

- охранная зона электросетей (реестровый номер: 67:27-6.3294)

| Экспликация зданий и сооружений |          |                            |        |   |      |  |  |  |      |        |
|---------------------------------|----------|----------------------------|--------|---|------|--|--|--|------|--------|
| № п/п                           |          | Наименование и обозначение |        |   |      | Площадь застройки, м <sup>2</sup>  |  | Примечание   |      |        |
| 1                               |          | Садовый дом                |        |   |      | 26,6   |  |  |      |        |
|                                 |          |                            |        |   |      | Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0012803:392, расположенного по адресу: г. Смоленск, СНТ "Завод им.Калинина", (ранее сад.тов. з-да Калинина, в р-не п.Серебрянка), участок № 62, кадастровый номер земельного участка 67:27:0012803:101 |  |  |      |        |
|                                 |          |                            |        |   |      |  |  |  |      |        |
|                                 |          |                            |        |   |      |  |  |  |      |        |
| Изм.                            | Кол. уч. | Лист                       | № док. | Подп.   | Дата | Приложение   |  | Стадия   | Лист | Листов |
| Разработал                      |          | Грекова                    |        |  |      |  |  | ТЭО  | 1    | 1      |
| ГАП                             |          | Затула                     |        |   |      |  |  |  |      |        |
|                                 |          |                            |        |   |      | Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке.<br>М 1:500   |  |  ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО" |      |        |
|                                 |          |                            |        |   |      |  |  |  |      |        |
|                                 |          |                            |        |   |      |  |  |  |      |        |



ГЛУБОКИЙ АНАЛИЗ, ТОЧНЫЕ ВЫВОДЫ

## АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ КОВАЛЕВОЙ И КОМПАНИИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



Золотая годовка  
2004. Лучший  
специалист и  
лучшая фирма  
по оценке ве-  
дущимостям

Эксперт-РФ

За 2007 год 76  
место из 100  
крупнейших  
оценочных ком-  
паний РФ



По итогам  
2023г. под-  
твержден  
наивысший  
рейтинговый  
индекс  
A+++ I+++  
I+++ [%]



Золотой  
эквивалент.  
Лучшая оценочная  
компания-2003  
Лидер оценочной  
деятельности  
России



Лауреат Про-  
граммы «100  
лучших товаров  
России» 2005  
Услуги по оценке  
недвижимости,  
автотранспорт-  
та и оборудо-  
вания



Сертифициро-  
ванная НП  
РКО компания  
класса А

ИНСТИТУТ

По итогам  
рейтинга за  
2023 г. -  
I квартал 2024  
г. занимает 35  
место в  
рейтинге  
наиболее  
стратегических  
оценочных  
компаний  
России.



Член НП «Па-  
лата судебных  
экспертов»



Член «Союза «Смолен-  
ская Торгово-  
промышленная палата» и Торгово-  
промышленной палаты РФ

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 61-ТО-24 СМК АОК 04

ПО МАТЕРИАЛАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ ДАЧНО-САДОВОГО ДОМА  
НА СООТВЕТСТВИЕ НОРМАТИВНЫМ  
ТРЕБОВАНИЯМ НАДЕЖНОСТИ И БЕЗОПАСНОСТИ

ПО АДРЕСУ: Г. СМОЛЕНСК, СНТ «ЗАВОД ИМ. КАЛИНИНА»,  
(РАНЕЕ САД. ТОВ. 3-ДА КАЛИНИНА, В Р-НЕ П. СЕРЕБРЯНКА),  
УЧАСТОК № 62

СМОЛЕНСК, 2024



## Содержание

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Содержание .....                 | 2  |
| 1. Вводная часть .....           | 3  |
| 2. Исследовательская часть ..... | 5  |
| 3. Выводы .....                  | 12 |
| 4. Фотоматериалы .....           | 14 |
| 5. Графическая часть .....       | 17 |
| 6. Приложения .....              | 19 |

## **1. Вводная часть.**

### **1.1. Предмет обследования.**

Предметом обследования и технического заключения является определение соответствия нормативным требованиям надежности и безопасности дачно-садового дома, расположенного по адресу: г. Смоленск, СНТ «Завод им. Калинина» (ранее сад. тов. з-да Калинина в р-не п. Серебрянка), уч. № 62.

### **1.2. Объект обследования.**

Объектом настоящего обследования и технического заключения является индивидуальный дачно-садовый дом общей площадью 48,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г. Смоленск, СНТ «Завод им. Калинина» (ранее сад. тов. з-да Калинина в р-не п. Серебрянка), уч. № 62.

### **1.3. Основание производства обследования.**

Техническое заключение выполнено на основании Договора № 61-ТО-24 СМК АОК 04 от 26.08.2024 г. на оказание услуг по обследованию объекта на соответствие нормативным требованиям надежности и безопасности дачно-садового дома для перевода из нежилого в жилое помещение, заключенного между Паниной Марией Васильевной и ООО «Агентство оценки Ковалёвой и Ко».

### **1.4. Сведения об экспертном учреждении.**

Настоящее обследование проведено ООО «Агентство оценки Ковалевой и Ко». Адрес экспертной организации: г. Смоленск, ул. Кирова, д. 34-а, тел. 32-1-37, 64-50-22.

Виды оказываемых услуг:

- обследование технического состояния зданий и сооружений;
- оценка недвижимого имущества, в том числе земельных участков;
- оценка машин, оборудования и автотранспортных средств;
- оценка ценных бумаг, дебиторской задолженности;
- оценка действующих предприятий (бизнеса);
- геодезические и кадастровые работы.
- организация и проведение судебных экспертиз, в том числе:

Строительно-техническая экспертиза, включающая:

- исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их стоимости;



- исследование обстоятельств несчастного случая в строительстве с целью установления его причин, условий и механизма, а также круга лиц, в чьи обязанности входило обеспечение безопасных условий труда;
- исследование домовладений, с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела;
- исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств;
- исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий;
- исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;
- исследование земельных участков с целью определения межевых границ и установления их соответствия фактическим границам.

ООО «Агентство оценки Ковалевой и Ко» является действительным Членом некоммерческого партнерства «Палата судебных экспертов» Свидетельство № 9010, протокол заседания Президиума партнёрства № 5 от 18.11.2010 г., членом Судебно-экспертной палаты России, является членом Торгово-промышленной палаты Российской Федерации с 2017 года.

На основании Сертификата соответствия № 000044, регистрационный № РОСС RU.П1609.04.СЭЛ1 от 22.12.2016 г., Сертификата соответствия № 000045, регистрационный № РОСС RU.П1609.04.СЭЛ1 от 22.12.2016 г., Сертификата соответствия № 000046, регистрационный № РОСС RU.П1609.04.СЭЛ1 от 22.12.2016 г. ООО «Агентство оценки Ковалевой и Ко» допущено к работам по проведению строительно-технических, оценочных и прочих экспертиз.

На основании сертификата соответствия ST.RU.0001.A0004211 удостоверяется Система Менеджмента Качества применительно к деятельности ООО «Агентство оценки Ковалевой и Ко» и соответствия требованиям стандарта: ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO9001:2015). Регистрационный номер в едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации № РОСС RU.32071.04.MEC0.



ООО «Агентство оценки Ковалевой и Ко» состоит в саморегулируемой организации (СРО) основанной на членстве лиц, в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах (Ассоциация «Инжгеострой»). СРО-И-050-006724004191-0457. На основании Выписки из реестра СРО № 6724004191-20240624-1202 от 24.06.2024 г., организация имеет право выполнять инженерные изыскания, в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии).

Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в САО «ВСК», Полис страхования №24370D400001 от 23.05.2024 г., срок действия полиса с 29 июня 2024г. по 28 июня 2025 года.

ООО «Агентство оценки Ковалевой и Ко» состоит в саморегулируемой организации (СРО) основанной на членстве лиц, в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах (Ассоциация проектных организаций «Стройспецпроект»). СРО- П-153-006724004191-1711. На основании Выписки из реестра СРО № 6724004191-20240624-1151 от 24.06.2024 г., организация имеет право осуществлять подготовку проектной документации в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии).

Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ООО «Зета Страхование», Полис страхования № СРО-4000295358 от 14.05.2024 г., срок действия полиса с 09.06.2024 г. по 08.06.2025 г.

Проведение мероприятий по исследованию объекта и составлению локального сметного расчета, проводимых в рамках настоящего Договора, поручено специалисту-сметчику ООО «Агентство оценки Ковалевой и Ко» Вишневецкой Светлане Михайловне.

#### **1.5. Сведения о специалистах.**

Проведение мероприятий по обследованию объекта, в рамках настоящего Договора, поручено специалисту отдела строительной экспертизы ООО «Агентство оценки Ковалёвой и Ко» Вишневецкой Светлане Михайловне.

Специалист Вишневецкая Светлана Михайловна, образование среднетехническое, в 1991 году окончила Смоленский строительный техникум, по специальности Промышленное и гражданское строительство квалификация техник-строитель (Диплом ПТ № 420377 выдан 23.04.1991 года). Стаж работы по специальности 32 года. Занимаемая должность – специалист отдела строительной экспертизы.



### 1.6. Вопросы, поставленные перед специалистами.

Перед специалистом был поставлен следующий вопрос:

- Соответствует ли дачно-садовый дом общей площадью 48,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г. Смоленск, СНТ «Завод им. Калинина» (ранее сад. тов. з-да Калинина в р-не п. Серебрянка), уч. № 62, требованиям технических регламентов и сводов правил, предъявляемых к жилым зданиям. Пригоден ли рассматриваемый дом для постоянного проживания. Создаёт ли данный дом угрозу жизни и здоровью людей.

### 1.7. Сроки проведения обследования.

Настоящее обследование проводилось в период с 26 августа 2024 года по 5 сентября 2024 года в помещении ООО «Агентство оценки Ковалевой и Ко». Натурные обследования объекта проводились 28 августа 2024 г. в присутствии владельца дачно-садового дома Паниной Марии Васильевны.

## 2. Исследовательская часть.

### 2.1. Методика проведения обследования.

Для проведения обследования применены визуальный, сравнительный и измерительный методы, по итогам которых проведен сравнительный анализ выполненных работ на соответствие требованиям СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные», теплотехнический расчет, обмерные чертежи с обозначением размеров и площадей помещений, отраженные в настоящем техническом заключении.

При проведении обследования использовались следующие инструменты и приборы:

- цифровой фотоаппарат Nikon COOLPIX A10;
- лазерный дальномер BOSCH GLM 50 Professional (серийный номер 310345244);
- строительная рулетка (3 м с ценой деления 1 мм);
- линейка стальная пружинистая 20 см.

При обработке результатов обследования использовались следующие нормативная документация:

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;



- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87;
- СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные».
- СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»;
- СП 131.13330.2020 «Строительная климатология».

В настоящем заключении использованы следующие термины и определения в соответствии с СП 13-102-2003:

**Обследование** - комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

**Дефект** - отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.).

**Явный дефект** – дефект, для выявления которого, в нормативной документации, обязательной для данного вида контроля, предусмотрены соответствующие правила, методы и средства.

**Критерии оценки** – установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

**Повреждение** - неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.

**Оценка технического состояния** - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

**Работоспособное состояние** - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к



нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

**Ограниченно работоспособное состояние** – категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

**Исправное состояние** - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

**Строительная конструкция** - часть сооружения, выполняющая определенные функции несущих или ограждающих конструкций или являющаяся декоративным элементом.

## 2. 2. Материалы исследования.

В процессе подготовки заключения специалистом изучены представленные Заказчиком следующие документы:

- Копия. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.05.2024 г. (Земельный участок).
- Копия. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.08.2019 г. (Здание).
- Копия. Эскизное решение дачно-садового дома. Технология изготовления сооружения из профилированного бруса (Приложение 1 к договору № 204).

## 2. 3. Анализ документов по обследованию объекта.

Для объективного ответа на поставленный вопрос о соответствии дачно-садового дома общей площадью 48,1 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: г. Смоленск, СНТ «Завод им. Калинина» (ранее сад. тов. з-да Калинина в р-не п. Серебрянка), уч. № 62, требованиям технических регламентов и сводов правил, предъявляемых к жилым зданиям и пригодности для постоянного проживания, СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные» специалистом был проведен визуальный осмотр объекта, замер габаритных размеров сопоставление фактических и нормативных параметров обследуемого объекта.



При проведении общего осмотра установлено следующее:

Дачно-садовый дом на участке 62 в СНТ «Завод им. Калинина» (ранее сад. тов. з-да Калинина в р-лне п. Серебрянка) г. Смоленска имеющий кадастровый номер 67:27:0012803:392 расположен на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012803:101. Год завершения строительства - 2019.

Здание дачно-садового дома одноэтажное с мансардным этажом, без подвала, на невысоком цоколе с двухскатной ломаной кровлей и организованным наружным водостоком. Дом имеет прямоугольную в плане форму, с размерами по наружному обводу стен 6,0 м\*4,5 м и пристроенной террасой размером 6,0\*1,5 м по наружному обводу.

Высота помещений, с учетом отделки потолка и напольного покрытия, первого этажа составляет – 2,31 м, второго этажа – 2,28 м. Для подъема на мансардный этаж устроена деревянная лестница с площадкой.

На мансардном этаже, над террасой, устроен балкон.

При детальном осмотре и натурных обмерах было установлено следующее:

- фундамент – опорно-столбчатый, цоколь кирпичный с укладкой рулонной гидроизоляции, шириной 250 мм, глубина заложения фундамента 1,2-1,3 м;

- наружные несущие стены – профилированный брус сечением 140\*140 мм, со стороны помещений обшивка из доски типа «вагонка» с покраской. Общая толщина стен – 150 мм;

- перегородка 1-го этажа – профилированный брус сечением 140\*140 мм с обшивкой из доски типа «вагонка» с обеих сторон и покраской;

- перекрытие – деревянный настил (доска 100\*20 мм) по деревянным балкам из бруса 40\*150 мм и черепным брускам сечением 40\*50 мм, с укладкой рулонной теплоизоляции толщиной 100 мм. Общая толщина 200 мм;

- мансардный этаж – перекрытие и стены деревянная доска сечением 100\*20 мм по деревянному брусу сечением 40\*150 мм с прокладкой рулонного утеплителя толщиной 100 мм и обшивкой из доски типа «вагонка»;

- пол 1-го этажа - деревянный настил «черный пол» (доска 100\*36 мм) по деревянным балкам из бруса 40\*150 мм и черепным брускам сечением 40\*50 мм, с укладкой рулонной теплоизоляции толщиной 100 мм. Общая толщина 200 мм. Покрытие пола 1-го и мансардного этажей – шпунтованная доска 100\*36 мм с покраской;

- кровля – двухскатная ломаная деревянная стропильная система, стропильные ноги – брус 40\*150(h) мм. Покрытие – ондулин по деревянной обрешетке из доски 100\*20 мм с прокладкой пароизоляционной пленки.



- лестница – деревянная с врезными ступенями в тетиву (90\*140 мм) и установкой ограждения из деревянных балясин. Ширина лестницы с тетивой – 900 мм;
- межкомнатные двери – деревянные филенчатые, входная – металлическая заводского производства;
- окна – деревянные, размером 1,0\*1,2 м (h) с двойным остеклением и одной открывающейся створкой;
- остекление балкона – витражное, двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле;
- обшивка террасы ПВХ панель в ПВХ профиле без утепления с установкой однокамерных стеклопакетов в ПВХ профиле.

Все несущие конструкции дачно-садового дома находятся в **работоспособном техническом состоянии**.

В дачно-садовом доме располагаются:

**Первый этаж:**

- терраса площадью 8,2 м<sup>2</sup>;
- жилая комната площадью 14,0 м<sup>2</sup>;
- кухня-столовая площадью 8,2 м<sup>2</sup>, с обустройством деревянной лестницы на мансардный этаж.

**Мансардный этаж:**

- жилая комната площадью 16,2 м<sup>2</sup> с выходом на балкон площадью 5,9 м<sup>2</sup>;

Дачно-садовый дом подключен к центральной сети электроснабжения СНТ «Завод им. Калинина», столб с установленным счетчиком расположен за территорией земельного участка, вдоль дороги общего пользования.

Для удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд, в кухне-столовой установлена мойка с краном. Подача воды в дачно-садовый дом осуществляется через сети сезонного водопровода, принадлежащие СНТ «Завод им. Калинина». Для приготовления пищи, установлена портативная электрическая плита с духовым шкафом.

Для обогрева дачно-садового дома в холодное время года, в жилых помещениях установлены электрические обогреватели заводского производства.

Канализация отсутствует. На территории участка установлен надворный туалет с выгребной ямой.

В процессе подготовки заключения выполнены обмерные планы дачно-садового дома. Габаритные размеры, площади помещений указаны на листе ТО-1 «Графическая часть» данного заключения.



В соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные» пунктом 4.5 устанавливаются требования: «Дом должен включать жилые комнаты - одну или несколько (общую комнату или гостиную, спальню), а также вспомогательные помещения: переднюю, кухню [в том числе кухню-столовую и (или) кухню-нишу], ванные комнаты и (или) душевые, туалет (уборную) или совмещенный санузел. Кроме того, могут устраиваться вспомогательные помещения: холодный тамбур, кладовая и (или) встроенные шкафы, постирочная, парная баня или сауна в соответствии с СанПиН 2.1.2.3150, генераторная отопления и (или) электроснабжения, кладовая твердого топлива, встроенная, встроенно-пристроенная или пристроенная стоянка или гараж-стоянка, бассейн, а также иные помещения по заданию на проектирование» и пункта 6.1 «Площади помещений домов, проектируемых и реконструируемых, должны быть не менее: общей комнаты (или гостиной) - 16 м (при одной жилой комнате - 14 м); спальни - 8 м (на двух человек - 10 м, а при размещении ее в мансарде - 7 м), спальни для инвалида-колясочника - 9 м; кухни - 9 м, кухни-ниши или кухонной зоны в кухне-столовой - 6 м.

Ширина помещений (кухни и кухонной зоны в кухне-столовой, передней, внутриквартирных коридоров, ванной комнаты, туалета или уборной, совмещенного санузла), а также площади проектируемых домов, в зависимости от количества жилых комнат принимаются не менее указанных в СП 137.13330.

Для реконструируемых домов допускается принимать:

- площади помещений, не менее: общей комнаты (или гостиной) - 12 м; спальни - 8 м (при размещении ее в мансарде - 7 м); кухни - 6 м;
- ширину подсобных помещений, не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м; передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м; ванной - 1,5 м; туалета или уборной - 0,8 м;
- глубину туалета (уборной или совмещенного санузла) по оси установки унитаза, не менее: при открывании двери наружу - 1,2 м, при открывании двери внутрь - 1,5 м».

Согласно Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 г. с изменениями на 28 сентября 2022 года «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» п. II – Требования, которым должно отвечать жилое помещение, параграф 12. «Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В



поселениях и на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных».

Согласно выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.05.2024 г. (Земельный участок) и выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.08.2019 г. (Здание), дачно-садовый дом с кадастровым номером 67:27:0012803:392 расположен на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012803:101 по адресу: г. Смоленск, СНТ «Завод им. Калинина» (ранее сад. тов. з-да Калинина в р-не п. Серебрянка), уч. № 62, относящихся к землям населенных пунктов для садоводства соответствует требованиям п. II Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 г. с изменениями на 28 сентября 2022 года.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что дачно-садовый дом на уч. № 62 СНТ «Завод им. Калинина» (ранее сад. тов. з-да Калинина в р-не п. Серебрянка) г. Смоленска, пригоден для проживания.

### 3. Выводы.

Обследование дачно-садового дома по адресу: г. Смоленск, СНТ «Завод им. Калинина» (ранее сад. тов. з-да Калинина в р-не п. Серебрянка) уч. № 62 произведено с целью соответствия дачно-садового дома общей площадью 48,1 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: г. Смоленск, СНТ «Завод им. Калинина» (ранее сад. тов. з-да Калинина в р-не п. Серебрянка), уч. № 62, требованиям технических регламентов и сводов правил, предъявляемых к жилым зданиям, пригодности для постоянного (круглогодичного) проживания, а также создаёт ли данный дом угрозу жизни и здоровью людей.

Согласно результатам обследования строительных конструкций, а так же в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» можно сделать вывод, что общее техническое состояние строительных конструкций садового дома находится в работоспособном состоянии, дефектов и повреждений наружных и внутренних стен, а так же перекрытий не обнаружено.

Согласно СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные» в доме имеется набор помещений для комфортного проживания, так же дом подключен к необходимым инженерным сетям. Согласно Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 г. с изменениями на 28 сентября 2022 года «Об утверждении



положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» п. II – Требования, которым должно отвечать жилое помещение, параграф 12. «Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях и на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализованных уборных». Дачно-садовый дом соответствует строительным нормам и правилам, не несет угрозы жизни и здоровью людей и обеспечен необходимыми инженерными сетями.

Дачно-садовый дом на уч. № 62 СНТ «Завод им. Калинина» (ранее сад. тов. з-да Калинина в р-не п. Серебрянка) г. Смоленска является индивидуальным многоквартирным жилым домом, пригодным для проживания, соответствует требованиям строительных, противопожарных, санитарных, гигиенических норм и правил (СП, СНиП, СанПиН), национальным стандартам (ГОСТ), действующему законодательству Российской Федерации и пригоден для нормальной и безопасной эксплуатации по назначению, не создаёт угрозы жизни и здоровью людей.

**Выводы и объемы работ, представленные в данном заключении, соответствуют состоянию объекта на момент обследования, проводившегося 28 августа 2024 года.**

Специалист:

С.М. Вишневецкая

Подпись С.М. Вишневецкой заверяю:

Генеральный директор



С. В. Новожилов



#### 4. Фотоматериалы



Фото 1,2. Общий вид жилого дома



Фото 3. Общий вид жилого дома



Фото 4. Надворный туалет

#### Помещения первого этажа



Фото 5,6. Терраса



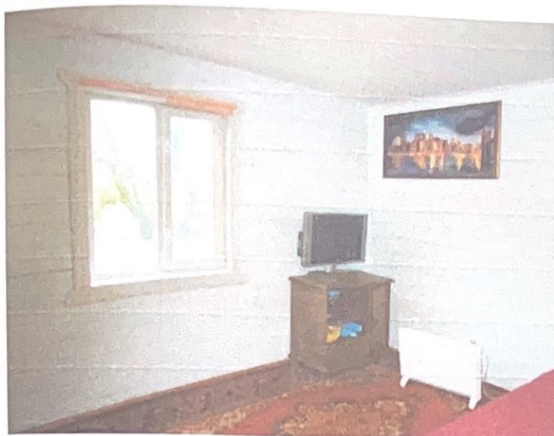


Фото 7, 8. Жилая комната



Фото 9, 10. Кухня - столовая с лестницей на мансардный этаж

### Помещения мансардного этажа



Фото 11, 12, 13. Жилая комната



Фото 14, 15. Балкон

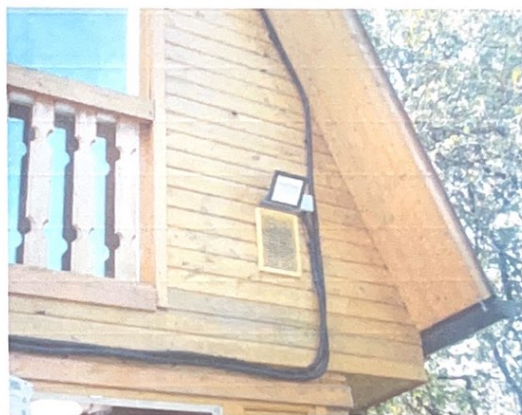


Фото 16, 17. Подключение дома к сетям электроснабжения



Фото 18. Портативная  
электропечь

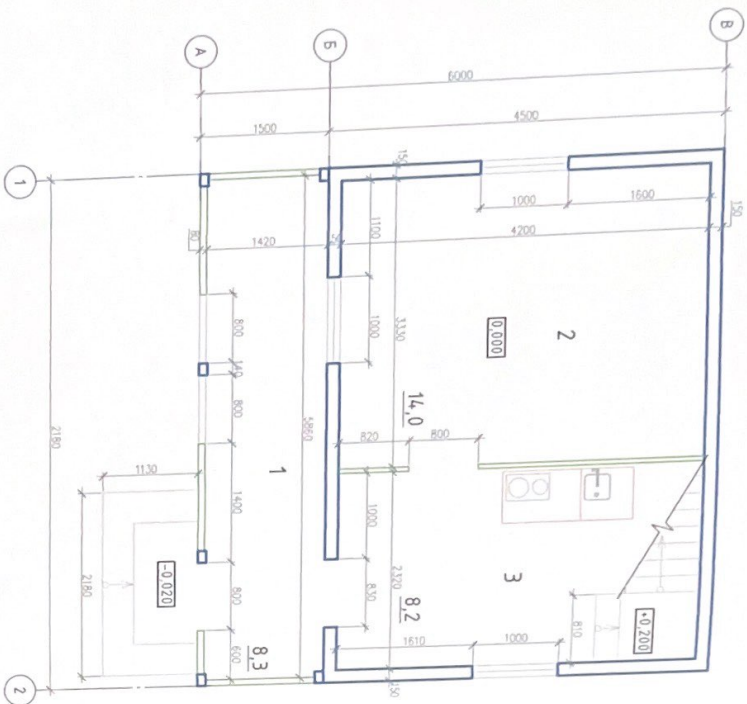


Фото 19,20. Электрообогреватели в жилых комнатах



## 5. Графическая часть

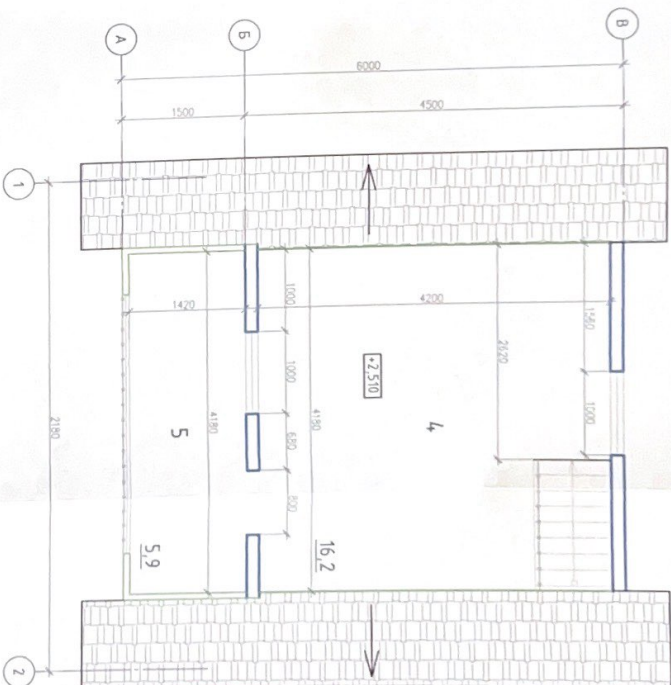
План 1-го этажа. М 1:50



Экспликация помещений

| № помещ. | Наименование       | Площадь, м² | Кат. помещ. |
|----------|--------------------|-------------|-------------|
| 1        | Терраса            | 8,3         |             |
| 2        | Жилая комната      | 14,0        |             |
| 3        | Кухня - столовая   | 8,2         |             |
| 4        | Жилая комната      | 16,2        |             |
| 5        | Балкон             | 5,9         |             |
|          | Лестница           | 2,3         |             |
|          | Жилая площадь дома | 30,2        |             |
|          | Общая площадь дома | 54,9        |             |

План мансардного этажа. М 1:50



1. Размеры и площади помещений указаны на дату осмотра - 28.08.2024 г.
2. Оси на чертежах указаны условно.
3. Высота помещений 1-го этажа с учетом отрезки пола и потолка - 2,31 м, высота мансардного этажа с учетом отрезки потолка и пола - 2,28 м. Высота гома от пола 1-го этажа до чердачного перекрытия - 4,79 м.
4. Высота отрезных проемов - 2,02. Высота оконных проемов - 1,2 м.

|         |          |      |             |       |      |  |
|---------|----------|------|-------------|-------|------|--|
| Изм.    | Кол. уч. | Лист | Итого в эк. | Подп. | Дата | 61-10-24 СМК АОК 04  |
| Вариант | Внешний  | 104  | 19          | 24    |      | 2. Смоленск, СНТ "Забод им. Копылова" (ранее сад. мод. 3-го Копылова, в р-не п. Серебрянка) участок № 62 |
|         |          |      |             |       |      | Осуществление нормативных требований и переходов из нежилого в жилое                                     |
|         |          |      |             |       |      | Планы 1-го этажа   |
|         |          |      |             |       |      | План мансардного этажа   |
|         |          |      |             |       |      | 000 "Агентство оценки недвижимости и Ко"   |