

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**ПЕРВАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТНАЯ КОМПАНИЯ**

344029, г. Ростов-на-Дону, пр. Сельмаш, д. 3, оф. 96, тел. (863) 283-22-94

**УТВЕРЖДАЮ**  
ДИРЕКТОР  **О. В. ПЕТРОВА**



**Заключение специалиста № 21068/07-23 от 18.07.2023 г.**

**по определению наличия признаков зданий и сооружений: кафе лит. «АБ», банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ», расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии, 6, единого имущественного комплекса.**

Дата проведения осмотра  
13.07.2023 г.

Дата составления заключения  
18.07.2023 г.

**г. Ростов-на-Дону**  
**2023 г.**

## **1. Вводная часть.**

### **Задание на производство экспертизы.**

На основании Договора № 72 от 13.07.2023г. проведение строительно-технического исследования по определению наличия признаков зданий и сооружений: кафе лит. «АБ», банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ», расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии, 6, единого имущественного комплекса, поручено специалисту ООО «Первая независимая экспертная компания» Плотниковой Л.М.

Плотникова Лина Михайловна, должность – специалист в области строительно-технической экспертизы. Имеет высшее профессиональное образование – диплом, выданный 02.03.1994г. Мариупольским строительным техникумом №33 №902696 с присвоением квалификации техник – строитель по специальности «Строительство зданий и сооружений»; диплом выданный 31.01.2007г. Донбасской национальной академией строительства и архитектуры № НК №30710560 с присвоением квалификации бакалавр строительства (инженер-строитель с эксплуатационным уровнем деятельности по специальности «Строительство»; диплом, выданный 30.07.2007г. Донбасской национальной академией строительства и архитектуры № НК №32451684 с присвоением квалификации инженера-строительства по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Прошла последующую специальную подготовку по направлению: «Судебная строительно-техническая экспертиза» в «Саратовском государственном техническом университете им. Ю.А. Гагарина» удостоверение о повышении квалификации №ПК006451 от 12.07.2017г.; сертификат соответствия судебного эксперта № RU.31971.04.СЭВО/001/VDT3459 от 10.11.2022г. в сфере «Строительно-техническая экспертиза» по экспертной специальности: 16.1 «Исследование строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, в том числе с целью определения их стоимости», Сертификат соответствия судебного эксперта № 64.RU.51806 по экспертной специальности 16.3 «Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела», Сертификат соответствия судебного эксперта № 64.RU.51807 по экспертной специальности 16.4 «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств», Сертификат соответствия судебного эксперта № 64.RU.51808 по экспертной специальности 16.5 «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий», Сертификат соответствия судебного эксперта №64.RU.51809 по экспертной специальности 16.6 «Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного

ремонта», удостоверение о повышении квалификации №743103013707 по дополнительной профессиональной программе «Сметное дело в строительстве». Общий стаж по специальности 30 лет, стаж экспертной работы 15 лет.

Плотникова Лина Михайловна является компетентным и соответствует требованиям сертификации в качестве судебного эксперта с правом проведения судебных экспертиз по направлениям:

1) Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территории, функционально связанной с ними (сертификат № RU.31971.04.СЭВО/001/VDT3459 от 10.11.2022г.);

2) Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения рыночной и иной стоимости (сертификат № RU.31971.04.СЭВО/001/VDT3459 от 10.11.2022г.);

3) Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела (сертификат № RU.31971.04.СЭВО/001/VDT3459 от 10.11.2022г.);

5) Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий (сертификат № RU.31971.04.СЭВО/001/VDT3459 от 10.11.2022г.);

б) Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденные заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта (сертификат № RU.31971.04.СЭВО/001/VDT3459 от 10.11.2022г.);

7) Рецензирование экспертных заключений (сертификат № RU.31971.04.СЭВО/001/VDT3459 от 10.11.2022г.);

8) «Сметное дело в строительстве» (удостоверение о повышении квалификации №743103013707).

### **Сведения о Заказчике**

**МАУК «Дирекция парков г. Ростова-на-Дону»**, г. Ростов-на-Дону, ул. Сельмаш,1А.

### **Вопрос, поставленный перед специалистом:**

*Определить, являются ли здания и сооружения: кафе лит. «АБ», банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ», расположенные по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии,6, единым имущественным комплексом?*

### **Время и место производства экспертизы:**

13.07.2023г. в 11:45-12:30 – произведен экспертный осмотр;

18.07.2023г. – окончено исследование, изготовлено заключение.

- Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии,6 - местонахождение объекта экспертизы;

- Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Сельмаш, д. 3, оф. 96 – обработка результатов обследования и составление заключения.

Осмотр и обследование с применением фиксирующего оборудования произведены 14.07.2023г. в 11:45-12:30 по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии,6, в присутствии Арутюняна Карэна Альбертовича – директора ООО «Махаон».

**Измерительные и фиксирующие инструменты и оборудование:**

- Фотокамера;
- Папка с зажимом, блокнот, ручка.

**Материалы, предоставленные для производства заключения:**

- Выписка из ЕГРН на Литер «З». Эстрада. Назначение: нежилое. Площадь: 91,0 кв. м. Кадастровый № 61:44:0051042:227 от 26.06.2023 г.
- Выписка из ЕГРН на Литер «АБ». Кафе. Назначение: нежилое. Площадь: 389,9 кв. м. Кадастровый № 61:44:0051042:264 от 26.06.2023 г.
- Выписка из ЕГРН на Литер «АА». Банкетный зал. Назначение: нежилое. Площадь: 48,5 кв. м. Кадастровый № 61:44:0021773:54 от 26.06.2023 г.
- Выписка из ЕГРН на Литер «АГ». Туалет. Назначение: нежилое. Площадь: 10,8 кв. м. Кадастровый № 61:44:0051042:228 от 26.06.2023 г.
- Технический паспорт на здание кафе, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии, 6.

**Методы, примененные при производстве заключения:**

- Анализ документов, предоставленных Заказчиком для производства заключения;
- Метод натурного обследования;
- Анализ полученных данных, составление итогового заключения с выводами.

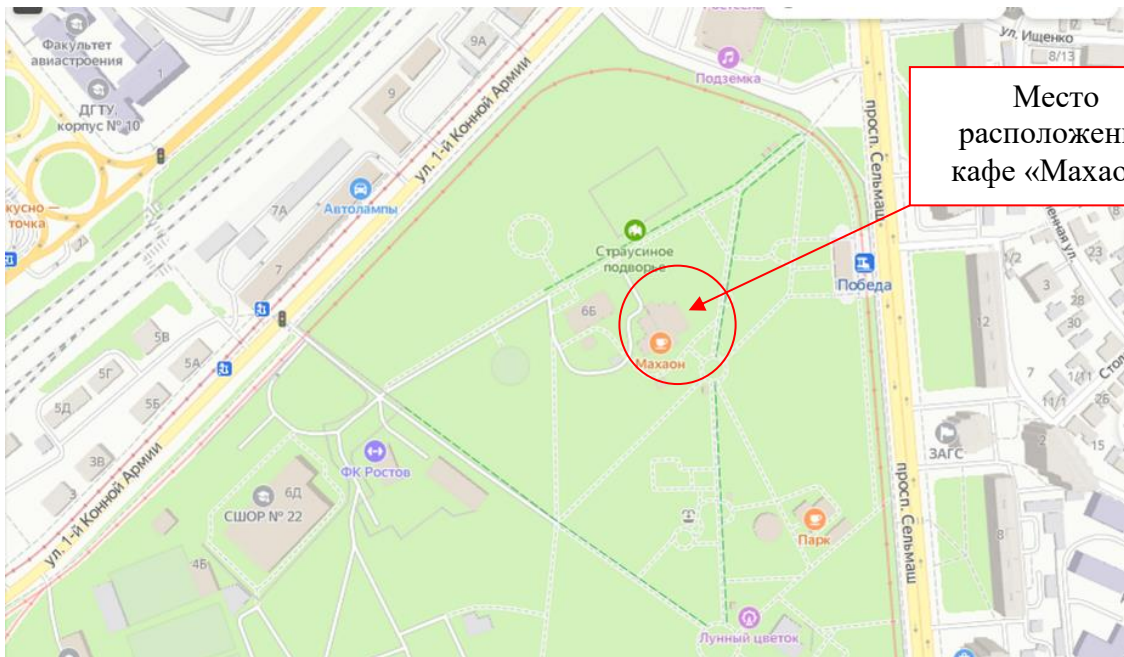
**2. Исследовательская часть.**

**Описание объекта исследования**

Для исследования в целях получения ответа на поставленный вопрос, специалистом были проведены следующие мероприятия:

Изучены документы, предоставленные Заказчиком, в результате чего установлено, что:

- объекты исследования расположены на территории парка имени Н. Островского в г. Ростове-на-Дону (согласно сервису «Яндекс-карты»);



-объектами исследования являются:

1. Кафе. Назначение: нежилое. Площадь: 389,9 кв. м. Кадастровый № 61:44:0051042:264. Этажность: 2, включая мансарду. Литер «АБ»;
2. Банкетный зал. Назначение: нежилое. Площадь: 48,5 кв. м. Кадастровый № 61:44:0021773:54. Этажность: 1. Литер «АА»;
3. Эстрада. Назначение: нежилое. Площадь: 91,0 кв. м. Кадастровый № 61:44:0051042:227. Этажность: 2. Подземная этажность: подвал. Литер «З»;
4. Туалет. Назначение: нежилое. Площадь: 10,8 кв. м. Кадастровый № 61:44:0051042:228. Этажность: 1. Литер «АГ».

### По поставленному вопросу

*Определить, являются ли здания и сооружения: кафе лит. «АБ», банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ», расположенные по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии, 6, единым имущественным комплексом?*

Для ответа на поставленный вопрос рассмотрим понятие «**единый имущественный комплекс**» согласно **Гражданскому кодексу Российской Федерации**:

#### **«... Статья 133.1. Единый недвижимый комплекс**

*Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться **единый недвижимый комплекс** - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.*

*К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах. ...».*

Таким образом, объекты единого недвижимого комплекса обладают следующими параметрами:

- являются недвижимым имуществом;
- обладают неразрывной физической или технологической связи объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей;
- расположены на одном земельном участке и объединены единым функциональным назначением зданий, сооружений.

Рассмотрим предоставленный на исследование Технический паспорт, выполненный по состоянию на 19.09.2008г., в котором приведена информация о исследуемых объектах:

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Жилая площадь				Кафе		Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Всего:	Примечание
					Площадь квартиры с учетом холловых помещений	Общая площадь квартиры	в том числе		Основная	Вспомогательная				
							жилая	подсобная	Дожим. балконы с применением коэф.					
АБ	мансардный эт.		1	коридор							15,9		15,9	
			2	комната персонала							13,1		13,1	На возведение Лит АБ S=389,9м2 разрешит. докум. не предъявлены
			3	санузел							3,4		3,4	
			4	санузел							3,4		3,4	
			5	комната персонала							13,2		13,2	
			6	комната персонала							8,5		8,5	
			7	санузел							6,6		6,6	
			8	комната персонала							21,1		21,1	
				Итого по мансарде							55,9	29,3	85,2	
				Всего по лит.АБ							327,6	62,3	389,9	
				Исполнитель:	Шамарина И.А., Гринько И.В.				<i>Шамарина И.А.</i>					
				Нач. отдела:	Агулова Н.В.				<i>Агулова Н.В.</i>					



ЭКСПЛИКАЦИЯ  
 к поэтажному плану здания (строения),  
 расположенного в городе *Ростов-на-Дону* по адресу: ул *1-й Конной Армии № 6*

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Жилая площадь				Дождевые балконы с применением коэф.	банкетный зал				Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Всего:	Примечание					
					Площадь квартиры с учетом холловых помещений	Общая площадь квартиры	в том числе			Основная	Вспомогательная	основная	Вспомогательная									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
AA		1	1	банкетный зал						40,7									3,57	40,7	на возведение энт АА 48,5м2 разрешено не предьявлено	
			2	кабинет							7,8										7,8	
			Итого :									48,5										48,5
				начальник техслужбы исполнитель	Агулова Н В Асланова Л М																	

ЭКСПЛИКАЦИЯ  
 к поэтажному плану здания (строения),  
 расположенного в городе *Ростов-на-Дону* по адресу: ул *1-й Конной Армии № 6*

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Жилая площадь				Кафе		Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Всего:	Примечание			
					Площадь квартиры с учетом холловых помещений	Общая площадь квартиры	в том числе		Основная	Вспомогательная							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	20	21	22	23		
AB		1	1	банкетный зал							204,0		3,47	204,0			
			2	туалет								3,8			3,8		
			3	туалет									3,4			3,4	
			4	коридор									4,1			4,1	
			5	мойка								9,5				9,5	
			6	коридор									13,5			13,5	
			7	овощной цех								4,4				4,4	
			8	мясной цех								8,2				8,2	
			9	бытовка								5,8				5,8	
			10	пштовая									2,6			2,6	
			11	туалет									1,7			1,7	
			12	кухня								28,1				28,1	
			13	банкетный зал								11,7		2,84		11,7	
аб		14х		подсобное						3,9			3,9				
Итого по этажу										271,7	33,0		304,7				

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения),  
 расположенного в городе *Ростов-на-Дону* по адресу: ул *1-й Конной Армии № 6*

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Жилая площадь					туалет		Площадь помещений общего пользования	Всего:	Примечание												
					Площадь квартиры с учетом холловых помещений	Общая площадь квартиры	в том числе		Лоджии, балконы с примененным коэф.	Основная	Вспомогательная															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23				
АГ	1		1	коридор							3,2									2,45		3,2	на возведен. лит АГ 5-10. Выд разрешение на строительство			
			2	туалет							1,1													1,1		
			3	туалет								1,1													1,1	
			4	туалет								1,1													1,1	
			5	туалет								1,1														1,1
			6	коридор									3,2													3,2
			Итого:										4,4	6,4												10,8
Исполнитель:					Агулова Н. В.					<i>Н. В. Агулова</i>																
Нач. отдела:					Асланова Л. М.					<i>Л. М. Асланова</i>																

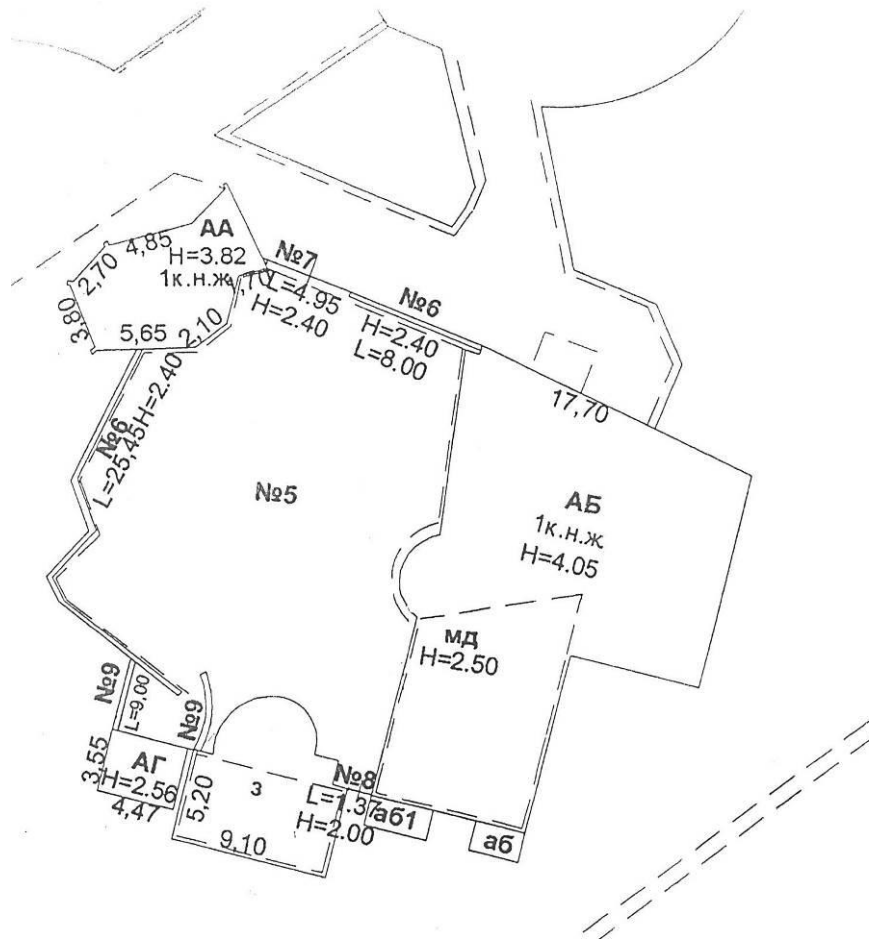
ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ  
 НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения),  
 расположенного в городе *Ростов-на-Дону* по адресу: ул *1-й Конной Армии № 6*

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Жилая площадь					Эстрада		Площадь помещений общего пользования	Всего:	Примечание								
					Площадь квартиры с учетом холловых помещений	Общая площадь квартиры	в том числе		Лоджии, балконы с примененным коэф.	Основная	Вспомогательная											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	20	21	22	23							
З	подвал		1	гримерная							11,3		1,65	11,3								
			2	склад							17,9			17,9								
Итого по подвалу:										29,2			29,2									
З	1		1	Сцена							61,8			61,8								
			Итого:									61,8			61,8							
Всего по лит З										91,0			91,0									
Исполнитель:					Шамарина И.А., Гринько И.В.					<i>И.А. Шамарина</i>												
Нач. отдела:					Агулова Н.В.					<i>Н. В. Агулова</i>												





Рассмотрим общие виды исследуемого кафе «Махаон», выполненные на момент проведенного осмотра. Фактически выявлено, что все здания и сооружения кафе «Махаон» расположены на территории одного земельного участка, огороженного забором и наружным контуром стен зданий и сооружений по ул. 1-й Конной Армии,6 в городе Ростове-на-Дону.



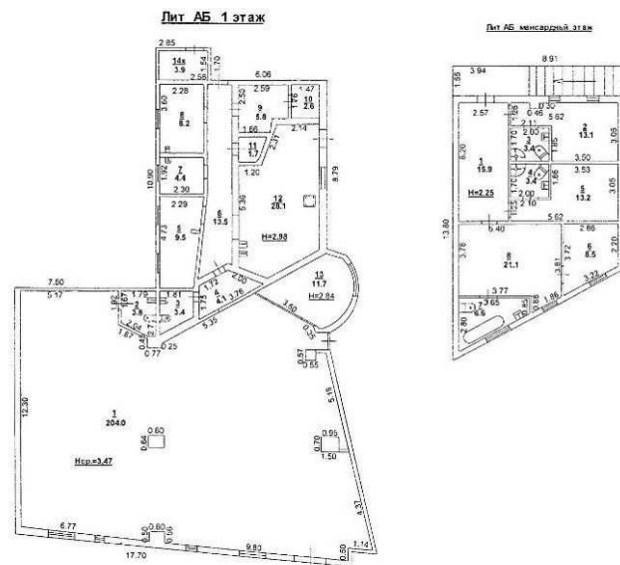


Рис. 000 – Общие виды исследуемого кафе «Махаон»

Проведем анализ данных проведенного обследования и данных, представленных в предоставленном на исследование Техническом паспорте (Таблица №1).

Таблица №1

### Кафе литер «АБ»



Данные обследования





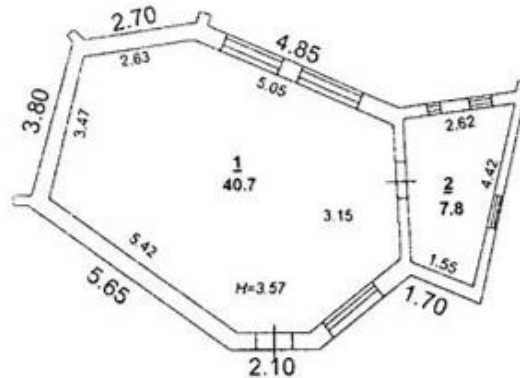
При обследовании выявлено, что здание кафе литер «АБ» сложной конфигурации в плане, двухэтажное (включая мансардный этаж).

Здание возведено из монолитного железобетона и каменных блоков, с устройством фундаментной части, заглубленной ниже уровня планировочной отметки земли. В объеме здания расположены помещения зала для посетителей, зона приготовления пищи, административные помещения, санитарно-бытовые помещения, помещения вспомогательного назначения.

Здание оснащено коммуникациями водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, вентиляции.

### **Банкетный зал литер «АА»**

Лит АА 1 этаж



Данные обследования



При обследовании выявлено, что здание банкетного зала литер «АА» сложной конфигурации в плане, одноэтажное.

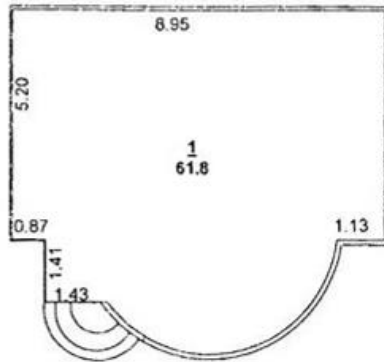
Здание возведено из монолитного железобетона и каменных блоков, с устройством фундаментной части, заглубленной ниже уровня планировочной отметки земли. В объеме здания расположены помещения банкетного зала и административного помещения – кабинета. Также к зданию банкетного зала пристроены конструкции зоны бистро.



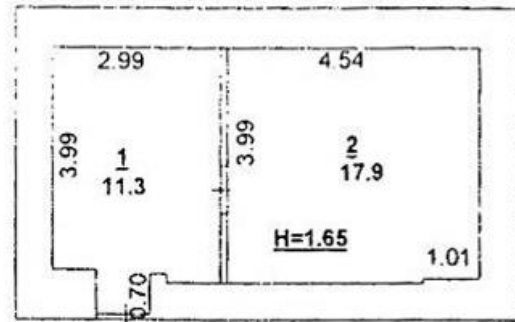
Здание оснащено коммуникациями водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

### Эстрада литер «З»

Лит 3 1 этаж



Лит 3 подвал



### Данные обследования



При обследовании выявлено, что здание эстрады литер «З» сложной конфигурации в плане, двухэтажное, состоящее из подземной части – подвала и наземной части – подиума и металлоконструкций навеса.

Здание возведено из монолитного железобетона, каменных блоков, металлического каркаса. В исследуемом объекте выявлено устройство подземной части (в виде подвала) и фундамента под подиум, металлокаркас навеса.

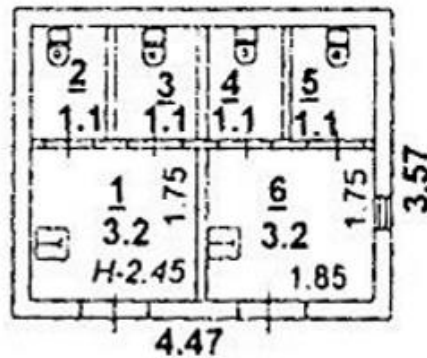
В подвальном помещении расположены помещения гримерной и сцены, в наземной части литеры «З» расположена сцена.

Здание оснащено коммуникациями электроснабжения.

### Туалет литер «АГ»



Лит АГ 1 этаж



Данные обследования



При обследовании выявлено, что здание туалета литер «АГ» прямоугольной конфигурации в плане, одноэтажное. Здание возведено из монолитного железобетона, каменных блоков, при возведении здания выполнено устройство фундаментной, заглубленной части.

В объеме исследуемого здания расположены два помещения, мужской и женский туалеты, состоящие из двух кабинок в каждом из помещений.

Здание оснащено коммуникациями водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

С целью ответа на поставленный вопрос, рассмотрим понятие «недвижимое имущество», которое тесно связано по смыслу с понятием «объект капитального строительства», согласно:

**- Гражданскому кодексу РФ:**

«... *Статья 130. Недвижимые и движимые вещи*

*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 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.*

*2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе. ...»;*

**- «Большому юридическому словарю»:**

«... *Недвижимость (недвижимые вещи)* – по гражданскому законодательству РФ земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения...»;

**- Градостроительному Кодексу РФ:**

«... *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);

*10\_2) некапитальные строения, сооружения* - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);\_...».

Таким образом, выявлено, что согласно **ФЗ РФ №190-ФЗ от 29.12.2004г. «Градостроительный кодекс РФ»** и **ФЗ РФ № 51-ФЗ от 30.11.1994г. «Гражданский Кодекс РФ»**, основными признаками капитальности, т.е. принадлежности строительного объекта к объектам капитального строительства и объектам недвижимого имущества является:

1. Наличие заглубленного фундамента, обеспечивающего прочную связь с земельным участком, на котором они расположены, т.е. неразрывное соединение подземной и наземной частей здания.

2. Невозможность демонтажа и переноса на другое место строительства без причинения конструкциям существенного ущерба, т.к. при перемещении данные

объекты не будут отвечать своему изначальному функциональному назначению и возможно перемещение повлечет за собой ряд необратимых конструктивных изменений.

При обследовании, представленном в Таблице №1 выявлено, что исследуемые объекты являются объектами капитального строительства, т.е. объектами недвижимого имущества, т.к. выполнено устройство фундамента, расположенного ниже уровня планировочной отметки земли, обладающие неразрывным соединением подземной и наземной частей здания, соответственно при перемещении исследуемых объектов конструкциям будет причинён существенный ущерб.

Согласно информации, представленной на интернет-сайте <https://pkk.rosreestr.ru/>, исследуемые объекты расположены на территории одного земельного участка по адресу: ул. 1-й Конной Армии, 6 с кадастровым номером 61:44:0020901:42.

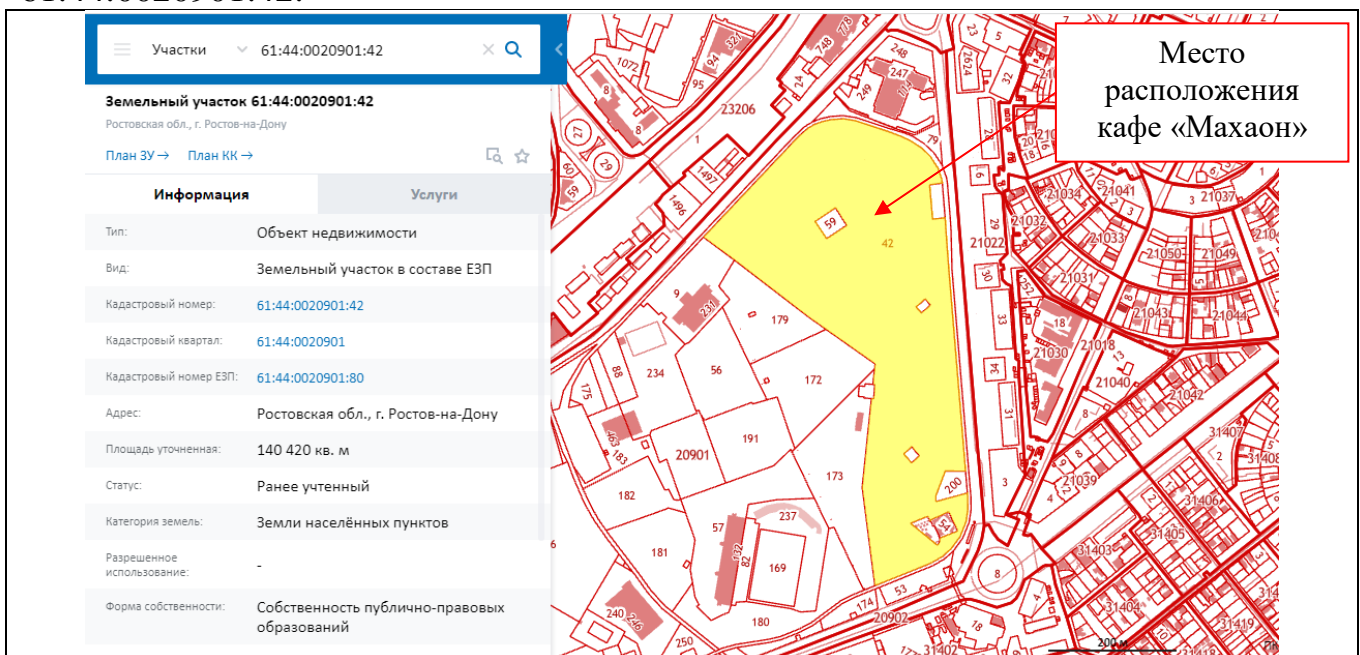


Рис. 1 – Расположение исследуемых объектов в структуре земельного участка с кадастровым номером 61:44:0020901:42

При проведении обследования комплекса зданий кафе «Махаон», специалисту даны пояснения:

- точки ввода (подключения) инженерных сетей и коммуникаций: электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления к наружным, централизованным сетям и коммуникациям осуществлена в здании кафе лит. «АБ»;

- все инженерные коммуникации и сети, которыми оснащены здания банкетного зала лит. «АА», эстрады лит. «З», туалета лит. «АГ», подключены к сетям и коммуникациям, расположенным в здании кафе литер «АБ», т.е. здания банкетного зала лит. «АА», эстрады лит. «З», туалета лит. «АГ», не обладают самостоятельными инженерными сетями и коммуникациями;

- здания банкетного зала лит. «АА», эстрады лит. «З», туалета лит. «АГ» не оснащены инженерными коммуникациями отопления, т.е. фактически могут использоваться только в теплый период года.

Далее рассмотрим наличие физической и технологической связи между исследуемыми зданиями, обследование которых представлено в Таблице №1:

- Банкетный зал лит. «АА».

Основное функциональное назначение здания банкетного зала лит. «АА», исходя из фактического расположения в нем помещений - прием посетителями пищи. В объеме исследуемого здания банкетного зала отсутствуют помещения для приготовления пищи, санитарно-гигиенические помещения. На момент обследования выявлено, что приготовление пищи для посетителей банкетного зала осуществляется в здании кафе лит. «АБ», подключение коммуникаций осуществлено к коммуникациям, расположенным в здании кафе лит. «АБ», т.е. здание банкетного зала не имеет собственных сетей и коммуникаций и без основного здания кафе лит. «АБ» не сможет выполнять возложенные на него функциональные обязанности. Санитарно-гигиенические помещения, которыми пользуются посетители банкетного зала, расположены в отдельно-стоящем здании туалета лит. «АГ»

Таким образом, здание банкетного зала лит. «АА» обладает неразрывной технологической связью с зданием кафе лит. «АБ» и туалетом лит. «АГ», т.к. объединены единым назначением и едиными инженерными сетями, коммуникациями для предоставления услуги для организации общественного питания, отдыха.

- Эстрада лит. «З».

Основное функциональное назначение эстрады лит. «З», исходя из фактического расположения в нем помещений – для организации различного рода публичных выступлений на сцене, в том числе для музыкального сопровождения отдыхающих в кафе, на летней площадке кафе. В объеме исследуемого строения отсутствуют помещения для посетителей, для приготовления пищи, санитарно-гигиенические помещения, помещения административного назначения. Для осуществления естественных нужд, а также приема для пищи, отдыха обслуживающий персонал пользуется помещениями, расположенными в здании кафе лит. «АБ» и в лит. «АГ» - туалет. На момент обследования выявлено, что подключение коммуникаций электроснабжения исследуемого лит. «З» осуществлено к коммуникациям, расположенным в здании кафе лит. «АБ», т.е. здание не имеет собственных сетей и коммуникаций и без основного здания кафе лит. «АБ», строение эстрады не сможет выполнять возложенные на него функциональные обязанности.

Таким образом, строение эстрады лит. «З» фактически обладает неразрывной технологической связью с комплексом зданий: кафе лит. «АБ», банкетным залом лит. «АА», туалетом лит. «АГ», т.к. объекты объединены единым назначением и едиными инженерными сетями, и коммуникациями для предоставления услуги для организации отдыха посетителям, в том числе в качестве осуществления выступлений артистов на сцене.

- Туалет лит. «АГ».

Основное функциональное назначение здания туалета лит. «АГ», исходя из фактического расположения в нем помещений – для санитарных и гигиенических процедур, в том числе для осуществления естественных нужд как сотрудников, так и посетителей кафе. Фактически, исследуемое отдельно стоящее здание туалета лит. «АГ» не отапливается, т.е. используется в теплое время года как посетителями: здания кафе лит. «АБ», так и банкетного зала лит. «АА», эстрады лит. «З», летней площадки, расположенной во внутреннем объеме кафе. На момент обследования выявлено, что подключение коммуникаций электроснабжения, водоснабжения, водоотведения исследуемого здания лит. «АГ» осуществлено к коммуникациям, расположенным в здании кафе лит. «АБ», т.е. здание туалета не имеет собственных сетей и коммуникаций и без основного здания кафе лит. «АБ», здание туалета не сможет выполнять возложенные на него функциональные обязанности.

Таким образом, здание туалета лит. «АГ» обладает неразрывной технологической и функциональной связью, объединенным единым назначением с зданием кафе лит. «АБ», банкетным залом лит. «АА», эстрадой лит. «З» и едиными инженерными сетями, и коммуникациями, т.к. литер «АГ» необходим для предоставления услуг в качестве санитарных и гигиенических процедур для сотрудников и посетителей кафе.

- Кафе лит. «АБ».

Основное функциональное назначение здания кафе лит. «АБ», исходя из фактического расположения в нем помещений – помещения зала для посетителей, зоны приготовления пищи, административных помещений, санитарно-бытовых помещений как для посетителей и персонала, помещений вспомогательного назначения - осуществление питания и отдыха посетителей. В здании лит. «АБ» фактически расположены помещения для полного комплекса по оказанию услуг населению для досуга: зал для приема пищи и отдыха посетителей, санитарно-гигиенические помещения для посетителей и персонала, а также производственная зона, включающая в себя помещения для приготовления пищи, складские помещения и помещения административного назначения.

На момент обследования выявлено, что в объеме здания кафе проложены коммуникации и сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, при этом в данном здании произведено подключение сетей и коммуникаций к наружным городским сетям, а из здания кафе выполнена прокладка инженерных коммуникаций и сетей к зданиям: банкетного зала лит. «АА», эстрады лит. «З», туалета лит. «АГ». Исследуемое здание, исходя из выявленных инженерных сетей и коммуникаций может эксплуатироваться круглогодично, и в теплый, и в холодный периоды года.

Таким образом, здание кафе лит. «АБ» обладает неразрывной физической и технологической связью с зданиями банкетного зала лит. «АА», эстрады лит. «З», туалета лит. «АГ», а также едиными сетями и коммуникациями, т.к. объединены единым назначением – предоставлением услуги для организации общественного питания, отдыха.



Согласно вышеуказанному анализу данных проведенного обследования и информации, выявленной в предоставленных на исследование документах, специалист приходит к выводу, что здания и сооружения: кафе лит. «АБ», банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ», расположенные по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии,6, являются единым имущественным комплексом согласно **ст. 133.1 Гражданского Кодекса РФ**, т.к. обладают следующими признаками:

- здания: кафе лит. «АБ», банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ», расположены на территории одного земельного участка по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии,6, с кадастровым номером 61:44:0020901:42;

- здания кафе лит. «АБ», банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ», являются объектами недвижимого имущества, т.к. обладают основными признаками объектов капитального строительства, указанными в **Градостроительном кодексе РФ**, т.е. присутствует неразрывная связь подземной и надземной частей объектов в виде наличия заглубленного фундамента и отсутствия возможности перемещения исследуемых объектов в виду возможности причинения существенного ущерба конструкциям;

- все здания обладают едиными инженерными сетями и коммуникациями, подключение к которым осуществлено в здании кафе лит. «АБ», т.е. банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ» не имеют самостоятельных коммуникаций;

- все здания объединены единым взаимосвязанным функциональным назначением, обладают единой технологической связью по осуществлению комплекса услуг по организации общественного питания, отдыха посетителей и эксплуатации строений банкетного зала лит. «АА», эстрады лит. «З», туалета лит. «АГ» отдельно от основного здания кафе лит. «АБ» не возможна и не целесообразна, т.к. в данных зданиях отсутствуют помещения для приготовления пищи, санитарно-гигиенические помещения, а также отсутствуют самостоятельные инженерные сети и коммуникации.

### 3. Выводы

#### По первому вопросу

*Определить, являются ли здания и сооружения: кафе лит. «АБ», банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ», расположенные по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии,6, единым имущественным комплексом?*

Здания и сооружения: кафе лит. «АБ», банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ», расположенные по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии,6, являются единым имущественным комплексом согласно **ст. 133.1 Гражданского Кодекса РФ**, т.к. обладают следующими признаками:

- здания: кафе лит. «АБ», банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ», расположены на территории одного земельного участка по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии,6, с кадастровым номером 61:44:0020901:42;

- здания кафе лит. «АБ», банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ», являются объектами недвижимого имущества, т.к. обладают основными признаками объектов капитального строительства, указанными в **Градостроительном кодексе РФ**, т.е. присутствует неразрывная связь подземной и надземной частей объектов в виде наличия заглубленного фундамента и отсутствия возможности перемещения исследуемых объектов в виду возможности причинения существенного ущерба конструкциям;

- все здания обладают едиными инженерными сетями и коммуникациями, подключение к которым осуществлено в здании кафе лит. «АБ», т.е. банкетный зал лит. «АА», эстрада лит. «З», туалет лит. «АГ» не имеют самостоятельных коммуникаций;

- все здания объединены единым взаимосвязанным функциональным назначением, обладают единой технологической связью по осуществлению комплекса услуг по организации общественного питания, отдыха посетителей и эксплуатации строений банкетного зала лит. «АА», эстрады лит. «З», туалета лит. «АГ» отдельно от основного здания кафе лит. «АБ» не возможна и не целесообразна, т.к. в данных зданиях отсутствуют помещения для приготовления пищи, санитарно-гигиенические помещения, а также самостоятельные инженерные сети и коммуникации.

Специалист ООО «1-НЭК»



Л.М. Плотникова

#### **4. Перечень материалов, использованных при проведении заключения**

##### Нормативно - правовая база

1. Федеральный закон РФ № 73-ФЗ от 31 мая 2001г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон РФ №190-ФЗ от 29.12.2004г. «Градостроительный кодекс РФ».
3. Федеральный закон РФ № 51-ФЗ от 30.11.1994г. «Гражданский Кодекс РФ».

##### Специализированная литература и интернет-источники

4. «Теория и практика Строительно-технической экспертизы» А.Ю Бутырин. Издательский дом «Городец» Москва 2006 год.
5. «Строительно-техническая экспертиза в современном судопроизводстве». А.Ю. Бутырин, Ю.К. Орлов. Библиотека эксперта. Москва 2010 год.
6. Большой юридический словарь. — М.: Инфра-М. А. Я. Сухарев, В. Е. Крутских, А.Я. Сухарева. 2003.
7. Интернет-источник: <https://yandex.ru/maps>, <https://pkk.rosreestr.ru/>.

## 5. Приложения Копии документов специалиста



**Выписка из Державного реестра актів цивільного стану громадян про шлюб**  
**після підтвердження документального приміщення**

№ актів: 00071741892  
 Дата формування: 10 березня 2015 р. 16:22:01  
 Витяг видає: Організаційно-методичний відділ державної реєстрації актів цивільного стану реєстраційної служби Маріупольського міського управління юстиції у Донецькій області  
 Назва на шлюб: Пашенкова Ліна Михайлівна  
 Дата № 177/4-09-02 від 10 березня 2015 р.  
 Параметри шлюбу: 00071741892  
 Реєстраційний номер актів шлюбу: 00071741892

До Державного реєстру актів цивільного стану громадян внесено реєстраційний витяг, параметри якого є:

**Актовий витяг зареєстрований у Реєстрі:**  
 Реєстрація актового запису про шлюб 10 березня 2015 р. 16:11:44 на № 00071741892 реєстраційним Організаційно-методичним відділом державної реєстрації актів цивільного стану Маріупольського міського управління юстиції у Донецькій області.

**Відомості про актовий запис:**  
 Номер актового запису, дата складення: 124 02 березня 1984 р.  
 Орган державної реєстрації актів цивільного стану, до якого вноситься актовий запис: Організаційно-методичний відділ державної реєстрації актів цивільного стану Маріупольського міського управління юстиції у Донецькій області.

**Відомості про чоловіка:**  
 Прізвище до державної реєстрації шлюбу: Пашенков  
 Прізвище після державної реєстрації шлюбу: Пашенков  
 Ім'я чоловіка, по батькові: Євген Володимирович

**Відомості про дружину:**  
 Прізвище до державної реєстрації шлюбу: Русина  
 Прізвище після державної реєстрації шлюбу: Пашенкова  
 Ім'я жінки, по батькові: Ліна Михайлівна

**Відомості про розірвання шлюбу**

AKH 306518

Стр. 1 з 2

Номер актового запису про шлюб: 17  
 дата формування: 20 січня 2004 р.  
 орган: Орган державної реєстрації актів цивільного стану  
 Назва: Українська держава Східного регіону  
 Керівник органу державної реєстрації актів цивільного стану: [підпис]  
 Підпис: [підпис]

Стр. 2 з 2

**Перевірка укріпленого копію**

**Выписка из Государственного реестра актов гражданского состояния граждан о браке для подтверждения факта для регистрации брака**

№ актів: 00071741892  
 Дата складення: 10 березня 2015 року 16:22:01  
 Витяг видає: Організаційно-методичний відділ державної реєстрації актів цивільного стану реєстраційної служби Маріупольського міського управління юстиції у Донецькій області  
 Назва на шлюб: Пашенкова Ліна Михайлівна  
 Дата № 177/4-09-02 від 10 березня 2015 року  
 Параметри шлюбу: 00071741892  
 Реєстраційний номер актів шлюбу: 00071741892

В державний реєстр актів цивільного стану громадян внесено реєстраційний витяг, параметри якого вказані:

**Регистрация актовой записи о браке:**  
 Актовий запис зареєстрований у Реєстрі: 10 березня 2015 року 16:11:44 на № 00071741892 реєстраційним Організаційно-методичним відділом державної реєстрації актів цивільного стану реєстраційної служби Маріупольського міського управління юстиції у Донецькій області.

**Сведения об актовой записи:**  
 Номер актовой записи, дата составления: 124 02 березня 1984 року  
 Орган государственной регистрации актов гражданского состояния, составивший актовую записку: Організаційно-методичний відділ державної реєстрації актів цивільного стану Маріупольського міського управління юстиції у Донецькій області.

**Сведения о муже:**  
 Фамилия до государственной регистрации брака: Пашенков  
 Фамилия после государственной регистрации брака: Пашенков  
 Имя, отчество: Евгений Владимирович

**Сведения о жене:**  
 Фамилия до государственной регистрации брака: Русина  
 Фамилия после государственной регистрации брака: Пашенкова  
 Имя, отчество: Лина Михайловна

**Сведения о расторжении брака**

AKH 306518

Стр. 1 из 2

Номер актового запису про шлюб: 17  
 дата формування: 20 січня 2004 р.  
 орган: Орган державної реєстрації актів цивільного стану  
 Назва: Українська держава Східного регіону  
 Керівник органу державної реєстрації актів цивільного стану: [підпис]  
 Підпис: [підпис]

Стр. 2 из 2

Копія з укріпленого копію (з друку) кожної сторінки закріплена. Актівка Кривий.

[підпис]





