

Чудиёвич А.Р.

главный государственный эксперт лаборатории
судебной строительно-технической экспертизы
ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России.

Бутырин А.Ю.

заведующей лабораторией
судебной строительно-технической экспертизы
ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России,
доктор юридических наук, доцент

Статива Е.Б.

государственный эксперт лаборатории
судебной строительно-технической экспертизы
ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России.

**РЕШЕНИЕ ЭКСПЕРТНЫХ ВОПРОСОВ, СВЯЗАННЫХ
С ОПРЕДЕЛЕНИЕМ НАЗНАЧЕНИЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
В ЖИЛЫХ, АДМИНИСТРАТИВНЫХ И ИНЫХ ЗДАНИЯХ
ПРИ РАССМОТРЕНИИ СУДЕБНЫХ СПОРОВ ОБ ИХ
ПРИНАДЛЕЖНОСТИ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ**

Методические рекомендации для экспертов

A. Chudiyovich

Master forensic examiner
Laboratory of Construction Forensics
Russian Federal Center of Forensic Science of the Ministry of Justice of the Russian Federation

A. Butyrin

Head of the Laboratory of Construction Forensics
Russian Federal Center of Forensic Science of the Ministry of Justice of the Russian Federation
DSc (Law), assistant professor

E. Stativa

Examiner Laboratory of Construction Forensics
Russian Federal Center of Forensic Science of the Ministry of Justice of the Russian Federation

**ESTABLISHING THE FUNCTIONS OF NON-RESIDENTIAL SPACES IN RESIDENTIAL,
ADMINISTRATIVE AND OTHER TYPES OF BUILDINGS IN ORDER TO CLARIFY THEIR
DESIGNATION AS COMMUNAL FACILITIES IN THE COURSE OF DISPUTE RESOLUTION**
(methodological guidelines for forensic practitioners)

1. Задача исследования

Определение назначения подвальных, чердачных и прочих нежилых помещений (тамбуров¹, холлов², фойе³, лестничных клеток⁴ и пр.), расположенных в жилых, административных и иных зданиях при рассмотрении гражданских и арбитражных споров о возможности их отнесения к имуществу общего пользования, либо о возможности самостоятельного использования. Признаки помещений, позволяющие отнести их к категории самостоятельных, представляются следующим перечнем:

- помещение не является частью пути эвакуации людей из здания;
- отсутствие в помещении элементов инженерных систем с запорно-регулирующей арматурой, обслуживающих более одного помещения в здании и требующих регулярного доступа к нему эксплуатирующего персонала в целях контроля их функционирования и наладки, предусмотренных инструкциями (иными регламентирующими документами) по их эксплуатации;
- помещение является обособленным⁵.
- помещение не является помещением общего пользования – лестничной площадкой, комнатой для обслуживающего персонала, колясочной и т.п.;
- помещение является изолированным⁶ от других помещений, в т. ч. жилых;

¹ Тамбур – проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения // СП 54.13330.2011, п. 3.13. М., 2011.

² Холл – проходной зал, как правило, примыкающий к коммуникационному помещению // СП 31-102-99, Приложение Б (справочное), М., 2000.

³ Фойе – помещение в театре, кино, общественном здании и т.п. для пребывания людей во время антрактов, перерывов в заседаниях или в ожидании начала представления, сеанса, концерта и др. // Информационный продукт «Техэксперт. Словарь строительных терминов».

⁴ Лестничная клетка – внутреннее пространство по всей высоте здания или сооружения для размещения лестницы. Там же.

⁵ Помещение считается обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями (Письмо Минэкономразвития РФ от 24.02.2014 № Д23и-501 «Относительно признания помещений изолированными или обособленными от других помещений в здании или сооружении»).

⁶ Помещение считается изолированным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение (там же).

- помещение не препятствует использованию других помещений (жилых и нежилых), расположенных в здании.

2. Объекты исследования

Первичные объекты: помещения и здание, в котором располагаются спорные (исследуемые) нежилые помещения⁷.

Вторичные объекты: а) проектная документация в части архитектурного раздела и разделов инженерного обеспечения здания; б) технический паспорт БТИ⁸ на здание, включая поэтажные планы и спецификации помещений.

3. Типовые вопросы, которые ставятся на разрешение экспертов

3.1. Расположены ли в спорных помещениях инженерные коммуникации и оборудование, обслуживающие более одного помещения в здании?

3.2. Необходим ли в спорные помещения постоянный, открытый доступ более одного собственника помещения для целей эксплуатации и контроля?

3.3. Являются ли спорные нежилые помещения техническими?

3.4. Являются ли спорные нежилые помещения элементами системы эвакуации⁹ людей из здания (частью эвакуационного пути)?

3.5. Имеют ли спорные помещения вспомогательный, обеспечивающий характер, или могут быть использованы самостоятельно?

4. Оборудование, инструменты

А. Измерительные инструменты:

1. Пятиметровая рулетка с ценой деления 1 мм, например: тип Р5УЗК, ГОСТ 7502–89.

2. Десятиметровая рулетка с ценой деления 1 мм, например: тип Р10УЗК, ГОСТ 7502–89.

⁷ Под спорными (исследуемыми) в данной работе понимаются те помещения, по поводу которых возник спор о возможности их самостоятельного использования, либо отнесения их к общему имуществу.

⁸ Здесь и далее по тексту – территориальное бюро технической инвентаризации.

⁹ Эвакуация людей – вынужденный процесс движения людей из зоны, где имеется возможность воздействия на них опасных факторов пожара // ГОСТ 12.1.033-81 ССБТ, п. 35. М., 1982. Эвакуация осуществляется по путям эвакуации через эвакуационные выходы // СНиП 21-01-97, п. 6.2. М., 1998.

3. Лазерный измеритель, например: Leicka DISTOTM A5 (назначение – определение линейных размеров и расстояний).

Б. Фиксирующие инструменты и принадлежности: фотоаппарат, видеокамера, карандаш, ластик, планшет, листы бумаги либо блокнот.

5. Последовательность действий экспертов

Исследования, проводимые в рамках производства данного вида судебной строительно-технической экспертизы (далее по тексту – ССТЭ), можно условно разделить на три последовательные стадии:

– исследования, проводимые до экспертного осмотра здания и спорных помещений в условиях экспертного учреждения;

– исследования, проводимые в ходе экспертного осмотра;

– исследования, проводимые после экспертного осмотра здания и спорных помещений.

В соответствии с указанным порядком исследования проводятся следующим образом:

– до экспертного осмотра исследуются документальные данные (материалы дела и НТД¹⁰), имеющие отношение к предмету экспертизы;

– в ходе экспертного осмотра исследуется здание, включая нежилые помещения с учетом указанных документальных данных;

– после экспертного осмотра исследуется вся совокупность данных, полученных до и в процессе осмотра.

5.1. Изучение и систематизация материалов дела, имеющих отношение к предмету экспертизы, на стадии подготовки к натурным исследованиям

Изучение материалов дела изначально направлено на установление полноты документальных исходных данных, необходимых для проведения исследований. Полнота исходных данных обеспечивается в данном случае следующим:

¹⁰ НТД – здесь и далее по тексту – нормативно-техническая документация.

– архитектурная часть проекта¹¹ должна включать в себя планы и экспликации помещений здания, прежде всего – спорных нежилых помещений с указанием их месторасположения, габаритов и функционального назначения, предусмотренных проектом;

– проектная часть разделов инженерного обеспечения здания¹² должна включать в себя сведения об инженерных коммуникациях и оборудовании, расположенных в спорных нежилых помещениях;

– технический паспорт БТИ на здание должен включать в себя поэтажные планы и спецификации помещений здания, прежде всего – спорных нежилых помещений с указанием их месторасположения, габаритов и функционального назначения, определенных в установленном порядке.

На основе содержания предоставленных документов эксперт путем сопоставления раздела АР (планы и экспликации здания) проекта, с одной стороны, и данных БТИ (планы и экспликации), с другой стороны, устанавливает их соответствие (несоответствие) друг другу. При совпадении сопоставляемых данных дальнейшее исследование осуществляется на основе данных БТИ. При несовпадении данных используются как данные БТИ так и проектные данные. На основании данных раздела проекта инженерного обеспечения здания (ИОС¹³) экспертом уясняется схема инженерного обеспечения здания с ее детализацией по отдельным помещениям.

Так, например, если в одном из спорных помещений располагается элемент трубопровода с запорно-регулирующей арматурой¹⁴ системы отопления лестничной

¹¹ Название раздела проектной документации: «Архитектурные решения». Номер раздела – «3», шифр раздела – «АР».

¹² Полное название раздела проектной документации: «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений». Номер раздела – «5», шифр раздела – «ИОС».

¹³ ИОС – инженерное обеспечение, системы.

¹⁴ Здесь и далее по тексту – устройство, предназначенное для полного перекрытия и (или) регулирования потока рабочей среды в трубопроводе и пуска среды в зависимости от требований технологического процесса, обеспечивающее необходимую герметичность. В качестве запорно-регулирующей аппаратуры могут использоваться задвижки, краны, запорные клапаны, поворотные затворы // СП 73.13330.2012, п. А7. М., 2013.

клетки первого подъезда жилого дома, то становится очевидным, что данный элемент является частью системы отопления, обслуживающей, как минимум, более одного помещения в здании.

Другой пример: спорное подсобное помещение не является проходным, оборудовано системой электроснабжения и естественной вентиляцией. Каких-либо иных элементов инженерного оборудования здания, согласно данным проекта, нет. Соответственно, расположенное в спорном помещении инженерное оборудование предназначено для обслуживания только данного помещения. Оборудованное таким образом помещение, не являющееся при этом элементом эвакуационного пути, может использоваться самостоятельно.

На практике органы (лица), назначающие экспертизу, в большинстве случаев не обеспечивают полноту документальных исходных данных, ограничиваясь предоставлением эксперту лишь поэтажных планов и спецификаций БТИ спорных нежилых помещений здания. Данное обстоятельство не является препятствием для проведения исследования в полном объеме, необходимым для дачи ответов на все поставленные перед экспертом вопросы (см. выше, раздел 3).

В том случае, если проектная документация в материалах дела отсутствует, и эксперту отказано в ее предоставлении либо ходатайство эксперта осталось без ответа, то моделирование инженерного оснащения здания осуществляется на основе положений нормативно-технической документации, разработанной для определенного типа (вида, класса) зданий.

Так, например, применительно к многоквартирным жилым зданиям используются положения СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (подробные реквизиты СНиП см. в п. 1 раздела 5.2 настоящей работы)¹⁵:

- п. 4.5 «В жилых зданиях следует предусматривать: хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, канализацию и водостоки в соответствии со СНиП 2.04.01 и СНиП 2.04.02; отопление, вентиляцию, противодымную защиту – в соответствии со СНиП 41-01».

- п. 4.6 «В жилых зданиях следует предусматривать электроосвещение, силовое электрооборудование, телефонизацию, радиофикацию, телевизионные антенны и звонковую сигнализацию, а также автоматическую пожарную сигнализацию, системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре, лифтами для транспортирования пожарных подразделений и средства спасения людей в соответствии с требованиями нормативных документов».

Наиболее распространены в экспертной практике исследования помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, поэтому ниже они будут представлены в качестве объектов экспертизы. Исследования помещений, расположенных в общественных зданиях административного назначения¹⁶, административных¹⁷ и бытовых¹⁸ зданиях предприятий, производственных¹⁹ и складских²⁰ зданиях, осуществляются в том же порядке с учетом специфики этих объектов, отраженной в соответствующей нормативно-технической документации [п.п. 2-5 раздела 5.2].

5.2. Изучение нормативно-технической документации, специальной литературы и иных источников, имеющих отношение к предмету экспертизы, на стадии подготовки к натурным исследованиям

¹⁶ Группы зданий и помещений, имеющих ряд общих функциональных и объемно-планировочных признаков и предназначенных преимущественно для умственного труда и непромышленной сферы деятельности, отличающихся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению // СНиП 31-05-2003 [п. 2 раздела 5.2].

¹⁷ В административных зданиях предприятий могут размещаться помещения управления, конструкторских бюро, информационно-технического назначения, копировально-множительных служб, вычислительной техники, охраны труда // СНиП 2.09.04-87* [п. 3 раздела 5.2].

¹⁸ Бытовые здания предприятий предназначены для размещения в них помещений обслуживания работающих: санитарно-бытовых, здравоохранения, общественного питания, торговли и службы быта, культуры // СНиП 2.09.04-87* [п. 3 раздела 5.2].

¹⁹ Производственные здания, лабораторные здания, производственные и лабораторные помещения и мастерские // СНиП 31-03-2001 [п. 4 раздела 5.2].

²⁰ Складские здания и помещения – предназначены для хранения веществ, материалов, продукции и сырья, и не требуют особых строительных мероприятий для сохранения заданных параметров внутренней среды // СНиП 31-04-2001 [п. 5 раздела 5.2].

¹⁵ Далее по тексту для удобства изложения реквизиты используемых документов будут приводиться сокращенно, например: [п. 1 раздела 5.2].

На данном этапе²¹ осуществляется выборка из нормативно-технической документации и специальной литературы тех источников, которые имеют отношение к предмету экспертизы. Общий список²² источников приводится ниже:

1. СНиП 31-01-2003²³ «Здания жилые многоквартирные», приняты и введены в действие постановлением Госстроя России от 23.06.2003г. № 109, дата начала действия: 01.10.2003. М., 2004.

2. СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения», приняты и введены в действие постановлением Госстроя России от 23.06.2003 г. № 108, дата начала действия: 01.09.2003. М., 2004.

3. СНиП 2.09.04-87* «Административные и бытовые здания», утверждены постановлением Государственного строительного комитета СССР от 30.12.1987г. № 313, дата начала действия: 01.01.1989. М., 1989.

4. СНиП 31-03-2001 «Производственные здания», приняты и введены в действие постановлением Госстроя России от 19.03.2001г. № 20, дата начала действия: 01.01.2002. М., 2001.

5. СНиП 31-04-2001 «Складские здания», приняты и введены в действие постановлением Госстроя России от 19.03.2001г. № 21, дата начала действия: 01.01.2002. М., 2001.

6. ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.1988г. № 312, дата начала действия: 01.07.1989. М., 1989.

7. «Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок», утверждены приказом Министерства энергетики РФ от 24.03.2003г. № 115, дата начала действия: 27.09.2003. М., 2003.

8. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», дата начала действия: 01.07.2010. М., 2010.

9. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», дата начала действия: 01.05.2009. М., 2008.

10. СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», приняты и введены в действие постановлением Минстроя России от 13.02.97г. № 18-7, дата начала действия: 01.01.1998²⁴. М., 1998.

11. СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий», утверждены постановлением Государственного комитета СССР по делам строительства от 4.10.1985г. № 189, дата начала действия: 01.07.1986. М., 1986.

12. СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», приняты и введены в действие постановлением Госстроя России от 26.06.2003г. № 115, дата начала действия: 01.01.2004. М., 2004.

13. Правила устройства электроустановок (ПУЭ). Глава 7.1. «Электрооборудование жилых, общественных, административных и бытовых зданий», Приказ Минэнерго России от 06.10.1999. М., 2004.

14. СП 134.13330.2012 «Системы электросвязи зданий и сооружений. Основные положения проектирования», утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 05.04.2012г. № 160, дата начала действия: 01.09.2012. М., 2012.

15. СП 5.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования», утвержден и введен в действие Приказом МЧС России от 25.03.2009г. № 175, дата начала действия: 01.05.2009. М., 2009.

Сведения об используемой НТД также, как и сведения о предоставленных документах, заносятся в формируемую уже на этой стадии исследований вводную часть

²¹ В настоящих Методических рекомендациях процессы изучения материалов дела и нормативно-технической документации приводятся последовательно для обеспечения структурности изложения материала. Фактически же изучение данных этих видов источников осуществляется одновременно.

²² Данный список обновляется по мере вступления в силу новых и прекращения действия устаревших документов.

²³ В данной работе авторы ограничились первоначальными реквизитами перечисляемых документов (без данных последующих изменений, дополнений и переизданий). При этом исследования следует проводить с учетом указанных изменений, дополнений и переизданий, о чем необходимо делать соответствующие ссылки по тексту Заключения эксперта.

²⁴ О применении требований СНиП 21-01-97 см. совместное письмо Минстроя России и ГУГПС МВД от 14.10.98 N 130552 и 20/2.2/2433.

Заключения эксперта. Указанные сведения должны обладать той полнотой, которая отражена в приведенном выше списке НТД.

5.3. Организация и проведение экспертного осмотра

Общий порядок организации и проведения осмотра подробно изложен в работе Бутырина А.Ю., Чудиёвича А.Р., Луковкиной О.В. Методические рекомендации по производству судебных строительно-технических экспертиз «Определение видов, объемов, качества и стоимости строительно-монтажных и специальных работ по возведению, ремонту (реконструкции) строительных объектов»: Сборник методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз. – М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2012. С. 19-20, а так же в других работах методического характера, подготовленных в ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России.

5.3.1. Последовательность проведения натуральных исследований

1. Эксперт приступает к непосредственным натурным исследованиям, которые включают в себя следующее:

1.1. Общее визуальное ознакомление с объектом исследования, его объемно-планировочным и конструктивным решениями, включающее сопоставление характеристик наблюдаемого здания с соответствующими данными предоставленных экспертам документов²⁵.

1.2. Идентификация спорных нежилых помещений путем сопоставления их технических характеристик, установленных в ходе осмотра, с одной стороны, и соответствующих характеристик, отраженных в представленных эксперту документах. При необходимости проводятся линейные замеры длины, ширины и высоты исследуемых в натуре помещений, а также их отдельных элементов. Замеры проводятся в случаях, когда имеют место несоответствия фактических параметров помещений здания данным об этих параметрах, отраженных в предоставленных эксперту документах. Например, отдельные помещения объединены путем сноса межкомнатных

перегородок, либо помещения разделены перегородками, данные о которых отсутствуют в техническом паспорте БТИ и (или) не предусмотрены проектом. Фактические параметры помещений фиксируются, размеры вновь образованных помещений измеряются. Результаты замеров отражаются рабочими записями эксперта.

1.3. Установление наличия (отсутствия) элементов систем инженерного оборудования (электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации и пр.) в исследуемых помещениях; фотофиксация технического оснащения помещений. При отсутствии инженерного оборудования в помещениях также проводится фотосъемка, результаты которой фиксируют данное обстоятельство.

1.4. Установление принадлежности элементов инженерного оборудования к определенному классу, роду, виду, группе.

Пример. В помещении № 1.6 исследуемого здания размещены оборудование и обвязка коммуникаций ИТП²⁶ здания, а именно:

- ввод теплоносителя из теплосети города (прямая и обратная ветви);
- контрольно-измерительные приборы теплоснабжения;
- грязевой фильтр;
- пластинчатый теплообменник (бойлер);
- насосы системы теплоснабжения здания;
- распределительная гребенка теплосети здания;
- компенсационный бак давления;
- разводка внутреннего трубопровода теплоснабжения здания.

Помещение оборудовано системами электроснабжения, естественной вентиляции и пожарной сигнализации для его обслуживания.

1.5. Установление принадлежности исследуемых помещений к системе эвакуации людей из здания (эвакуационного пути).

Пример. Комната № 90 исследуемого здания площадью 452,2 м² является галле-

²⁵ Сопоставление полученных данных с документальными данными осуществляется экспертами на всех последующих этапах натурального исследования.

²⁶ Здесь и далее по тексту «ИТП» – индивидуальный тепловой пункт для присоединения систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения и технологических теплоиспользующих установок одного здания или его части; в тепловых пунктах предусматривается размещение оборудования, арматуры, приборов контроля, управления и автоматизации // СНиП 41-02-2003, п.п. 14.1 и 14.2. М., 2003.

реей²⁷. Данное помещение является частью пути эвакуации, так как из галереи имеется 6 входов в лифтовые холлы 6-ти секций жилого дома с двумя лифтам в каждом, лестница на первый этаж, лестница выхода во внутренний двор.

Указанные исследования осуществляются, как было указано выше, путем сопоставления документальных и фактических (установленных в ходе натурных исследований) данных. Недостающие документальные исходные данные (при отсутствии проектной документации) восполняются путем реализации специальных знаний судебного эксперта-строителя:

- о внешних признаках элементов инженерных систем, их расположения, особенностях их монтажа и эксплуатации, изложенных в нормативно-технической документации [п.п. 1-7, 11-15 раздела 5.2];

- о месторасположении спорных нежилых помещений, совокупность которых представляет собой систему эвакуации людей из здания, с учетом данных БТИ и положений нормативно-технической документации [п.п. 8-10 раздела 5.2].

5.4. Порядок действий эксперта, осуществляемых в рамках производства экспертизы в условиях экспертного учреждения

Прежде всего экспертом осуществляется описание объектов натурального исследования на основе данных, полученных им в ходе проведения осмотра.

Пример.

В процессе натурных исследований установлено:

1. Объемно-планировочное фактическое состояние подвального помещения № I жилого многоквартирного здания, которое включает в себя спорные помещения №№ 3, 4, 7, 8, 10, 14, 16 (см. фотографии №№ 1-12)²⁸ соответствует данным, отра-

женным на поэтажных планах и экспликации БТИ (см. том 1, л.д. 12, 17, 18)²⁹.

2. В помещении № 3 (туалет) площадью 2,7м² (см. том 1, л.д. 12, 18) установлены сантехнические приборы (умывальник, унитаз), которые подключены к стоякам (вертикальные трубопроводы, расположенные в канале для прокладки сантехнических стояков) систем холодного и горячего водоснабжения и канализации дома; в данном помещении отсутствуют какие-либо инженерные коммуникации³⁰ и сети³¹, кроме систем электроснабжения, отопления, вытяжной вентиляции и пожарной сигнализации данного помещения (см. фотографию № 1).

3. В помещении № 4 (помещение техническое) площадью 11,8м² (см. том 1, л.д. 12, 18) размещены оборудование и обвязка коммуникаций (см. фотографии №№ 2-4) водомерного узла здания, а именно:

- ввод воды в здание с водомерным узлом;

- элетроклапан для обеспечения необходимым количеством воды в стояках пожарного водопровода здания;

- контрольно-измерительные приборы водоснабжения;

- водораспределительная гребенка с компенсационным баком давления, насосом и запорной арматурой;

- разводка внутреннего водопровода здания.

Помещение оборудовано системами электроснабжения, отопления, естественной вентиляции, пожарной сигнализации и сплинкерного пожаротушения³² для обслуживания данного помещения.

4. Через помещение № 7 (кладовая) площадью 2,6м² (см. том 1, л.д. 12, 18) про-

²⁹ Здесь и далее приводятся ссылки на материалы дела, содержащие сведения об исследуемых объектах, имеющие отношение к предмету экспертизы.

³⁰ Здесь и далее – трубопроводы отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, сплинкерного пожаротушения, бытовой и ливневой канализации; коробка приточной и вытяжной вентиляции, дымоудаления, обслуживающие более одного помещения в здании.

³¹ Здесь и далее – сети электроснабжения и слабых токов (пожаротушения, диспетчеризации, охранной и пожарной сигнализации, видеоконтроля и видеонаблюдения и пр.), обслуживающие более одного помещения в здании.

³² Спринклерные системы пожаротушения относятся к водяным противопожарным установкам, и представляют из себя сеть трубопроводов, снабженных разбрызгивающими форсунками (оросителями). Монтаж спринклерных систем пожаротушения производится так, чтобы они были постоянно заполнены находящейся под давлением водой // СП. 5.13130.2009 [п. 15 раздела 5.2].

²⁷ Галерея – помещение, соединяющее части здания // Ожегов С.И. и Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М., 2009. С. 125. Жилое здание галерейного типа – здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы // СП 4.13130.2013, п. 3.15. М. 2013.

²⁸ Здесь и далее приводятся ссылки на фотографии, выполненные экспертом и размещенные в Заключении.

ходит труба (стояк) ливневой канализации (водосток с кровли здания) без элементов ее обслуживания (к примеру: заглушки для прочистки). Помещение оборудовано системами электроснабжения, отопления и пожарной сигнализации для обслуживания данного помещения (см. фотографию № 5).

5. Помещение № 8 (коридор) площадью 7,4 м² (см. том 1, л.д. 12, 18) является элементом пути эвакуации из подвального помещения № I через лестничную клетку запасного выхода из подвала наружу. В данном помещении располагаются инженерные коммуникации (в том числе запорно-регулирующая арматура) систем отопления, кондиционирования воздуха, спринклерного пожаротушения помещений №№ 1, 2, 4-6, 8, 9, 11-13, 16, 17 подвального помещения № I, сети электроснабжения водомерного узла и диспетчеризации инженерных систем здания. Помещение оборудовано системами электроснабжения и пожарной сигнализации для обслуживания данного помещения (см. фотографии №№ 6-8).

6. Помещение № 10 площадью 2,2 м² (см. том 1, л.д. 12, 18) является тамбуром запасного выхода во внутренний двор. Данное помещение является элементом пути эвакуации. В данном помещении отсутствуют какие-либо инженерные коммуникации и сети, кроме системы электроснабжения данного помещения (см. фотографию № 9).

7. Помещение № 14 площадью 12,5 м² (см. том 1, л.д. 17, 18) является помещением электрощитовой. В данном помещении располагаются распределительные щиты электроснабжения, предназначенные для обслуживания всего жилого дома. Помещение оборудовано системами электроснабжения, отопления, естественной вентиляции, пожарной сигнализации для обслуживания данного помещения (см. фотографию № 10).

8. В помещении № 16 (кабинет) площадью 16,9 м² (см. том 1, л.д. 17, 18) отсутствуют какие-либо инженерные коммуникации и сети, кроме систем электроснабжения, отопления, приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирования (сплит-система³³), пожарной сигнализации и сплин-

кнерного пожаротушения данного помещения (см. фотографии № 11, 12).

Далее эксперт проводит описание последующих исследований по поставленным вопросам, излагает их ход и результаты. Ниже приводится пример текста исследовательской части Заключения эксперта по данному виду исследований в последовательности типовых вопросов, изложенных в разделе 3 данных методических рекомендаций.

По первому вопросу: *Расположены ли в спорных помещениях инженерные коммуникации и оборудование, обслуживающие более одного помещения в здании?*

В процессе натурных исследований установлено, что в помещениях №№ 4, 7, 8, 14 (более подробно см. выше в п.п. 3, 4, 5, 7, соответственно³⁴) расположены инженерные коммуникации и сети (в том числе оборудование и запорно-регулирующая арматура).

На основании положений (требований), изложенных в п.п. 4.5, 4.6 СНиП 31-01-2003 [п. 1 раздела 5.2], в жилых многоквартирных зданиях следует предусматривать следующие инженерные коммуникации и сети:

- хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, канализацию и водостоки; отопление, вентиляцию, противодымную защиту;
- электроосвещение, силовое электрооборудование, телефонизацию, радиодифференциацию, телевизионные антенны и звонковую сигнализацию, а также автоматическую пожарную сигнализацию, системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре, лифтами для транспортирования пожарных подразделений и средства спасения людей в соответствии с требованиями нормативных документов.

В результате сопоставления данных, полученных в процессе натурных исследований, с одной стороны, и требований, отраженных в нормативно-технических документах³⁵, с другой стороны, установлено,

³³ Сплит-система – система кондиционирования воздуха, состоящая из одного (компрессорно-конденсаторного) наружного блока и одного (испарительного) или более внутренних блоков // Информационный продукт «Техэксперт. Словарь строительных терминов».

³⁴ Здесь и далее – указываются пункты из примера описания объектов натурального исследования на основе данных, полученных в ходе проведения осмотра.

³⁵ СНиП 31-01-2003, СНиП 2.04.01-85, СНиП 41-01-2003, ПУЭ, СП 134.13330.2012, СП 5.13130.2009 [п.п. 1, 11-15 раздела 5.2, соответственно].

что в помещениях №№ 4, 7, 8, 14 расположены инженерные коммуникации (сети) и оборудование, обслуживающие более одного помещения в здании.

В помещениях №№ 3, 10, 16 (более подробно см. выше в п.п. 2, 6, 8, соответственно) отсутствуют какие-либо инженерные коммуникации и сети, кроме инженерных систем, предназначенных для обслуживания непосредственно данных помещений. Таким образом, в помещениях №№ 3, 10, 16 отсутствуют инженерные коммуникации (сети) и оборудование, обслуживающие более одного помещения в здании.

По второму вопросу: **Необходим ли в спорные помещения постоянный, открытый доступ более одного собственника помещения для целей эксплуатации и контроля?**³⁶

На основании данных, полученных в результате исследований по первому вопросу установлено, что в помещениях №№ 4, 7, 8, 14 расположены инженерные коммуникации (сети) и оборудование, обслуживающие более одного помещения в здании:

- помещение № 4 (помещение техническое) – ввод воды в здание с водомерным узлом, элетроклапан для обеспечения необходимым количеством воды в стояках пожарного водопровода здания, контрольно-измерительные приборы водоснабжения, водораспределительная гребенка с компенсационным баком давления, насосом и запорной арматурой, трубная обвязка магистралей водопровода здания;

- помещение № 7 (кладовая) – труба (стояк) ливневой канализации (водосток с кровли здания) без элементов ее обслуживания (запорной и регулирующей арматуры, элементов систем прочистки);

- помещение № 8 (коридор) – инженерные коммуникации (в том числе запорно-регулирующая арматура) систем отопления, кондиционирования воздуха, спринклерного пожаротушения помещений №№ 1, 2, 4-6, 8, 9, 11-13, 16, 17, сети электроснабжения водомерного узла и диспетчеризации инженерных систем здания;

- помещение № 14 (электрощитовая) – распределительные щиты электроснабжения, предназначенные для обслуживания всего жилого дома.

В соответствии с положениями, отраженными в Приложении 5 ВСН 58-88 [п. 6 раздела 5.2], периодичность проведения осмотров:

- вентиляционных каналов – не реже 1 раза в 12³⁷ месяцев;

- систем отопления в основных функциональных помещениях – не реже 1 раза в 3-6 месяцев;

- систем водопровода (холодного, горячего) и канализации (бытовой, ливневой) – не реже 1 раза в 3-6 месяцев;

- электрооборудования не реже 1 раза в три (открытая электропроводка) и в шесть (скрытая электропроводка) месяцев;

- систем дымоудаления и пожаротушения – ежемесячно;

- внутрисетевые сети (слабых токов), оборудование и пульта управления системы диспетчеризации – не реже 1 раза в 3 месяца.

В соответствии с требованиями, отраженными в п. 9.3.22 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок [п. 7 раздела 5.2] в процессе эксплуатации систем отопления следует осматривать элементы систем отопления, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах), не реже 1 раза в месяц.

В соответствии с положениями, отраженными в Приложении 6 ВСН 58-88, устранение неисправностей (с момента их выявления) аварийного характера в трубопроводах (санитарно-технических) и их сопряжениях, также в электротехнических устройствах осуществляется немедленно.

Таким образом, в помещениях №№ 4, 7, 8, 14 необходим постоянный открытый доступ обслуживающего инженерно-технического персонала.

В отношении помещения № 7, в которой проходит труба (стояк) ливневой канализации (водосток с кровли здания) без элементов ее обслуживания отмечается следующее:

- вероятность неисправности аварийного характера безнапорного трубопровода

³⁶ В данном случае приведена наиболее распространенная в судебной практике формулировка вопроса. Корректнее здесь говорить об открытом доступе обслуживающего инженерно-технического персонала для целей эксплуатации и контроля системы инженерного оборудования здания.

³⁷ Конкретная периодичность осмотров в пределах установленного интервала устанавливается эксплуатирующими организациями, исходя из технического состояния зданий и местных условий.

ливневой канализации ничтожна и ею можно пренебречь;

- на практике ремонт (замена) стояка ливневой канализации проводится в процессе капитального ремонта здания.

Соответственно, постоянный открытый доступ обслуживающего инженерно-технического персонала в данное помещение не требуется (при этом к данному трубопроводу должен быть обеспечен периодический доступ, в пределах интервала, установленного эксплуатирующей организацией, исходя из установленных требований и технического состояния здания).

Учитывая то обстоятельство, что в помещениях №№ 3, 10, 16 (более подробно см. выше в п.п. 2, 6, 8, соответственно) отсутствуют какие-либо инженерные коммуникации (сети) и оборудование, обслуживающие более одного помещения в здании в данные помещения не требуется постоянный открытый доступ обслуживающего инженерно-технического персонала.

Таким образом установлено, что постоянный открытый доступ более одного собственника помещения для целей эксплуатации и контроля необходим только в часть спорных помещений, а именно:

- помещение № 4 (водомерный узел);
- помещение № 8 (коридор);
- помещение № 14 (электрощитовая).

По третьему вопросу: **Являются ли спорные нежилые помещения техническими?**

В соответствии с положениями, отраженными в Приложении Б СНиП 31-01-2003 [п. 1 раздела 5.2 данной работы], помещения являются техническими, если в них размещены инженерное оборудование и прокладки коммуникаций.

На основании данных, полученных в результате исследований по первому вопросу, установлено:

- в помещениях №№ 4, 7, 8, 14 расположены инженерные коммуникации (сети) и оборудование, которые предназначены для обслуживания и служат для жизнеобеспечения более одного помещения в здании;

- в помещениях №№ 3, 10, 16 отсутствуют какие-либо инженерные коммуникации (сети) и оборудование, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, кроме инженерных систем, обслуживающих непосредственно данные помещения.

Соответственно, помещения №№ 4, 7, 8, 14 являются техническими, помещения №№ 3, 10, 16 таковыми не являются.

По четвертому вопросу: **Являются ли спорные нежилые помещения элементами системы эвакуации людей из здания (частью эвакуационного пути)?**

В процессе натурных исследований установлено, что помещения №№ 8 (коридор), 10 (тамбур) (более подробно см. выше в п.п. 5, 6, соответственно) являются элементами пути эвакуации.

На основании положений (требований) ст.ст. 1, 3, 8 Технического регламента о безопасности зданий [п. 8 раздела 5.2], ст.ст. 2, 3, 32, 39, 40, 43, 51-53, 80, 86, 89 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности [п. 9 раздела 5.2] и п.п. 4.1, 4.3, 5.15, 6.2-6.4, 6.9, 6.13-6.15 СНиП 21-01-97 [п. 10 раздела 5.2], ниже приводятся требования пожарной безопасности, направленные на защиту жизни и здоровья граждан:

1. В зданиях должны быть предусмотрены конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения, обеспечивающие в случае пожара:

- возможность эвакуации людей независимо от их возраста и физического состояния наружу на прилегающую к зданию территорию (далее наружу) до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;

- возможность спасения людей;

- возможность доступа личного состава пожарных подразделений и подачи средств пожаротушения к очагу пожара.

2. Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение его последствий обеспечиваются снижением динамики нарастания опасных факторов пожара, эвакуацией людей и имущества в безопасную зону и (или) тушением пожара.

3. В процессе эксплуатации здания следует:

- обеспечить содержание здания и работоспособность средств его противопожарной защиты в соответствии с требованиями проектной и технической документации на них;

- обеспечить выполнение правил пожарной безопасности, утвержденных в установленном порядке;

- не допускать изменений конструктивных, объемно-планировочных и инженерно-технических решений без проекта, разработанного в соответствии с действующими нормами и утвержденного в установленном порядке.

4. Выходы являются эвакуационными, если они ведут:

- а) из помещений первого этажа наружу:
- непосредственно;
 - через коридор;
 - через вестибюль (фойе);
 - через лестничную клетку;
 - через коридор и вестибюль (фойе);
 - через коридор и лестничную клетку;
 - через коридор, рекреационную площадку и лестничную клетку;

б) из помещений любого этажа, кроме первого:

- непосредственно в лестничную клетку;
- в коридор, ведущий непосредственно в лестничную клетку.
- в холл (фойе), имеющий выход непосредственно в лестничную клетку.

5. Число эвакуационных выходов из здания должно быть не менее числа эвакуационных выходов с любого этажа здания.

6. Лестницы и лестничные клетки, предназначенные для эвакуации, подразделяются на лестницы типов:

- внутренние, размещаемые в лестничных клетках;
- внутренние открытые;
- наружные открытые.

7. Эвакуационные пути следует предусматривать с учетом расположения эвакуационных выходов.

8. Одним из способов защиты людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия является устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.

9. Каждое здание, сооружение или строение должно иметь объемно-планировочное решение и конструктивное исполнение эвакуационных путей. Для обеспечения безопасной эвакуации людей должно быть обеспечено беспрепятственное движение людей по эвакуационным путям и через эвакуационные выходы.

На основании результатов сравнения и сопоставления данных, полученных в процессе натурных исследований, с одной стороны, и требований, отраженных в нормативно-технических и нормативно-правовых документах, с другой стороны, установлено, что нежилые помещения №№ 8, 10 являются элементами системы эвакуации людей из здания (частью эвакуационного пути); нежилые помещения №№ 3, 4, 7, 14, 16 таковыми не являются.

По пятому вопросу: **Имеют ли спорные помещения вспомогательный, обеспечивающий характер, или могут быть использованы самостоятельно?**

На основании данных, полученных в результате исследований по второму вопросу, установлено:

- в помещения №№ 4, 8, 14 необходим постоянный, открытый доступ обслуживающего инженерно-технического персонала для целей эксплуатации и контроля.

- в помещения №№ 3, 7, 10, 16 постоянный, открытый доступ обслуживающего инженерно-технического персонала для целей эксплуатации и контроля не требуется.

На основании данных, полученных в результате исследований по четвертому вопросу, установлено:

- помещения №№ 8, 10 являются элементами системы экстренной организованной эвакуации людей из здания (частью эвакуационного пути);

- помещения №№ 3, 4, 7, 14, 16 таковыми не являются.

Таким образом, установлено, что:

- помещения №№ 4, 8, 10, 14 имеют вспомогательный, обеспечивающий характер.

- помещения №№ 3, 7, 16 могут быть использованы самостоятельно.

Приведенные примеры исследований, осуществляемых в рамках подготовки ответов на типовые вопросы, ставящиеся на разрешение эксперта по данному виду судебных строительно-технических экспертиз, завершают изложение методических рекомендаций определения возможности самостоятельного использования подвальных, чердачных и прочих нежилых помещений в жилых, административных и иных зданиях.