

**Заключение № 2349/03/21**



**Строительно-техническая экспертиза по  
определению площади квартиры**

**расположенной по адресу:**

**г. Москва, ул. 6-я Радиальная,  
д. 3, корп. 3, кв. 15**

**ЖК "ЦАРИЦЫНО"**

**07.03.2021**

**Москва 2021г.**



Система добровольной сертификации "Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка"  
регистрационный номер: Росс RU.31185.04ЖНТО  
присвоен Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии  
Орган, образующий систему: ООО "Центр реформ предприятий", ОГРН 1026403040454  
410065, г. Саратов, проспект 50 лет Октября, 93Г  
сайт: центр-реформ.рф, тел.: (8452) 98-71-18

№ КАЕО RU.SP.77.12537.01

## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Настоящий сертификат удостоверяет, что

**Никулин Сергей Анатольевич**

является компетентным экспертом и соответствует требованиям системы добровольной сертификации «Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка», предъявляемым к судебным экспертам по экспертной специальности 16.1: **«Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки»**

Настоящий сертификат выдан по окончании срока действия сертификата серия 64AA №000077 (срок действия с 25 августа 2015 по 24 августа 2018)


Дата регистрации: 25 августа 2018 г.

Действителен до: 24 августа 2021 г.

Руководитель Органа  
по сертификации:

Председатель  
комиссии:



  
(подпись)

Постюшков А.В.

  
(подпись)

Семенов А.И.

Серия **СС** № **008739** \*

**Некоммерческое Партнерство  
«Саморегулируемая организация судебных экспертов»**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)  
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ  
Регистрационный номер 0206

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

28 июля 2020 года  
дата включения в реестр

882  
№ согласно реестру

**Никулин Сергей Анатольевич**

паспорт РФ: серия 4518 № 495767 выдан 25.01.2018 года  
ГУ МВД России по г. Москве

является членом  
НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов»

Генеральный директор



*А.Н. Кимлач*  
А.Н. Кимлач



# ООО «ТестИнТех»

Аттестат аккредитации № RA.RU.312099 от 27.02.2017 г.

## Свидетельство о поверке № 632561

Действительно до  
«20» июня 2021 г.

Средство измерений Дальномер лазерный Leica DISTO X310,  
наименование, тип, модификация средства измерений, регистрационный номер в Федеральном информационном фонде по обеспечению единства измерений, присвоенный при утверждении типа

Госреестр № 55021-13

заводской (серийный) номер 0850531135  
в составе ---

номер знака предыдущей поверки ---  
поверено в полном объёме

в соответствии с МП АПМ 34-13  
наименование единиц величин, диапазонов измерений, на которых поверено средство измерений

с применением эталонов: 3.2.ВЮМ.0024.2017(Тахеометр электронный  
регистрационный номер и (или) наименование, тип,

ТОРСОН MS05AX II, №КJ0246 ПГ = (0,2 +0,5·10<sup>-6</sup>L), I разряд  
по ГОСТ Р 8.750-2011)

заводской номер, разряд, класс или погрешность эталонов, применяемых при поверке  
при следующих значениях влияющих факторов: Температура: +20 °С,

перечень влияющих факторов,  
относительная влажность 40% , атмосферное давление 745мм рт.ст.

параметрованных в документе на методику поверки, с указанием их значений  
и на основании результатов первичной (периодической) поверки признано пригодным к применению.



Знак поверки

Генеральный директор

Грабовский Александр Юрьевич

Поверитель

Хижняков Виктор Александрович

Дата поверки  
«20» июня 2020г.

**Подписка эксперта.**

Мне, эксперту **Никулину Сергею Анатольевичу** в связи с поручением производства экспертизы по определению площади квартиры с номером **15**, расположенной по адресу: **г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 3, ЖК "ЦАРИЦЫНО"**, разъяснены права и обязанности эксперта, предусмотренные ст. 85 ГПК РФ.

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

**07 марта 2021 года**

Эксперт: **С.А. Никулин**



**Заключение эксперта № 2349/03/21**

Экспертиза начата 05.03.2021

Экспертиза закончена 07.03.2021

**Эксперт - ИП Никулин Сергей Анатольевич**, имеющий высшее строительное образование по направлению "Городское строительство и хозяйство", стаж работы в области обследования и проектирования зданий и сооружений с 2001 года, прошел профессиональную переподготовку в области экспертной деятельности и добровольную сертификацию (сертификат соответствия судебного эксперта **СС 008739** действителен до **24.08.2021г.**, система добровольной сертификации "Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка") по экспертной специальности 16.1 "Исследование строительных объектов и территории функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки"; **Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация судебных экспертов»** включен в реестр НП «СРО судебных экспертов» за регистрационным номером **№ 882**.

**Основание для проведения экспертизы:**

Обращение участника долевого строительства.

**Цель проведения экспертизы:**

Определение общей площади квартиры, в связи с её изменением (по результатам проведенной первичной инвентаризации кадастровым инженером), относительно изначально приобретенной по договору долевого участия.

**Место проведения экспертизы:**

Квартира с номером **15**, расположенная по адресу: : **г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 3, ЖК "ЦАРИЦЫНО"**.

**Перед экспертом поставлены вопросы:**

1. Определить общую приведённую площадь квартиры по состоянию на момент проведения обследования.

Заключение № 2349/03/21 от 07.03.2021	Обмерные работы на объекте по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 3, кв. 15, ЖК "ЦАРИЦЫНО"	Лист 1
--	---	-----------

### Использованная нормативная документация:

1. СП54.13330.2011. "Здания жилые многоквартирные";
2. "Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. № 37)";
3. "Жилищный кодекс Российской Федерации" ст. 15;
4. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения".
5. МГСН 3.01-01 «Жилые здания»
6. СП 30.13330.2012 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*
7. Приказ Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения"

### Выдержки из нормативной документации регламентирующие и поясняющие правила и терминологию определения площади квартиры, помещения, здания.

**1. Показатели общей площади квартиры** используются для целей государственного статистического наблюдения объемов жилищного строительства в Российской Федерации (завершенного и незавершенного жилищного строительства за соответствующий период) и иных целей.

**Показатели площади квартиры** используются для целей официального статистического учета жилищного фонда в Российской Федерации, оплаты жилья и коммунальных услуг, определения социальной нормы жилья и иных целей.

**2. Подсчет площадей** помещений производится в экспликации. При подсчетах следует пользоваться величинами, взятыми непосредственно при измерениях. Значение площади и общей площади здания, помещения определяется в квадратных метрах с **округлением до 0,1 квадратного метра**, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей, - метрах с **округлением до 0,01 метра**. Измерение расстояний, применяемых для определения общей площади жилого помещения, жилого дома, производится по всему периметру стен на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола.

**3. Площадь и общая площадь квартиры (здания),** помещения определяются как площадь простейшей геометрической фигуры (прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник и т.п.) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур; отсутствующие в плане и абрисе размеры для составления формулы определяются по масштабу плана.

**4. По каждой квартире,** а также в целом по зданию подсчитываются:

- жилая площадь квартиры (квартир);
- площадь квартиры (квартир);
- общая площадь квартиры (квартир).

**5. Жилая площадь квартиры** определяется как сумма площадей жилых комнат.

Жилая площадь здания определяется как сумма жилых площадей квартир.

**6. Цена договора долевого участия в строительстве** может быть определена как произведение **цены единицы общей площади жилого помещения** или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей **общей площади или площади объекта долевого строительства**. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются **лоджия, веранда, балкон, терраса**, цена договора **может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения.**

Заключение № 2349/03/21  
от 07.03.2021

Обмерные работы на объекте по адресу:  
г. Москва, ул. 6-я Радиальная,  
д. 3, корп. 3, кв. 15, ЖК "ЦАРИЦЫНО"

Лист

2

**7. Общая площадь квартиры** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**8. Общая приведённая площадь квартиры** состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, устанавливаемыми Минстроем России. Согласно утвержденному Приказу понижающий коэффициент принимается равным: **для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.**

**9. При определении площади помещений мансардного этажа** учитывается площадь этого помещения с высотой от пола до наклонного потолка:

- 1,5 м при наклоне 30 градусов к горизонту;
- 1,1 м - при 45 градусов;
- 0,5 м - при 60 градусов и более.

При промежуточных значениях высота определяется по интерполяции.

Площадь помещения с меньшей высотой следует учитывать в общей площади с коэффициентом 0,7, при этом минимальная высота стены должна быть 1,2 м при наклоне потолка 30 градусов, 0,8 м при 45 градусах - 60 градусах, не ограничивается при наклоне 60 градусов и более.

**10. При определении площади помещений** надлежит:

- **площадь ниш высотой 2,0 м** и более включать в площадь помещений, в которых они расположены. Площади арочных проемов включаются в площадь помещения, начиная с ширины 2 м;
- **площадь пола под маршем внутриквартирной лестницы**, при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 м и более, включать в площадь помещения, в котором расположена лестница;

- **площадь**, занятую выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, а также находящуюся **в пределах дверного проема**, в площадь помещений не включать.

**11. Для помещений в зданиях, возведенных по типовым проектам** из сборных конструкций заводского изготовления **с типовой планировкой на этажах**, допускается производить определение площадей по подвальному, первому и типовому этажу. Для последующих этажей площадь может быть принята по типовому, за исключением помещений, в которых имеются изменения планировки.

**12. Площади внеквартирных (общедомовых) коммуникаций** в общую площадь помещения (здания) не включаются.

**13. Внеквартирные (общедомовые) коммуникации** - инженерные коммуникации обслуживающие более одного помещения (квартиры) в данном доме

**14. Водопроводные стояки и вводы холодной и горячей воды** в квартире и других помещениях, а также запорная арматура, измерительные приборы, регуляторы должны быть размещены в коммуникационных шахтах **с устройством специальных сантехнических шкафов**, обеспечивающих свободный доступ к ним технического персонала.

**15. Прокладка канализационных сетей** должны быть произведена скрыто - с заделкой в строительной конструкции, под полом (в земле, каналах), панелях, бороздах стен, под облицовкой колонн (в приставных коробах у стен), в подшивных потолках, **в санитарно-технических шкафах(шкафах)**, в вертикальных шахтах, под плинтусом в полу.

**16. Балкон** - выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка. Может быть остекленным.

**17. Лоджия** - встроенное или пристроенное, открытое во внешнее пространство, огражденное с трех сторон стенами (с двух — при угловом расположении) помещение с глубиной, ограниченной требованиями естественной освещенности помещения, к наружной стене которого она примыкает. Может быть остекленной.

**18. Терраса** - огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу, размещается на земле или над нижерасположенным этажом.

**19. Площадь балконов, лоджий, а также террас** следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением) **без учета площади, занятой ограждением.**

Заключение № 2349/03/21  
от 07.03.2021

Обмерные работы на объекте по адресу:  
г. Москва, ул. 6-я Радиальная,  
д. 3, корп. 3, кв. 15, ЖК "ЦАРИЦЫНО"

Лист

3

**Краткая характеристика объекта:**

**Квартира** с номером **15**, расположена на **5 этаже** многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: : **г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 3, ЖК "ЦАРИЦЫНО"**. Квартира трёхкомнатная с двумя санузлами, одной кладовой комнатой и двумя лоджиями. Квартира без отделки.

**Обследование:**

1. Обследование проводилось путем осмотра и осуществления необходимых замеров **квартиры** с номером **15**, расположенной по адресу: **г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 3, ЖК "ЦАРИЦЫНО"**.
2. Замеры производились лазерным дальномером **Leica Disto X310**, Госреестр № **55021-13**, заводской номер **0850531135**. Точность измерений данного прибора по техническому паспорту составляет  $\pm 1$ мм (**Свидетельство о поверке №632561 ООО "ТестИнТех" действительно до 20 июня 2021г.**).
3. На основании снятых замеров построен компьютерным способом обмерный план помещения (приложение 1) с нанесенными габаритными размерами помещения, привязочными и габаритными размерами конструктивных элементов, вентиляционных и сантехнических шахт, и т. п. элементов влияющих на правильный подсчет площади.
4. Для наглядности выполнена схема функционального зонирования (приложение 2), в которой цветом выделена площадь конкретного помещения, включенная в расчет площади этого помещения и по квартире в целом.
5. На основании снятых замеров и выполненных обмерных чертежей (приложение 1) выполнен расчет площади помещений и составлена экспликация помещений (таблица №1)

Этаж	№№ Комн	Характеристики комн. и помещ.	Общ. площадь м <sup>2</sup> в том числе:			Площадь помещений вспомогат. использ. м2 в том числе:			Высота м
			всего	Основн.	Вспомог.	Лодж.	Балк.	прочее	
5	1	Коридор	15,1		15,1				2,70
	2	Кухня	11,2		11,2				
	3	Жилая	16,8	16,8					
	4	Жилая	15,2	15,2					
	5	Санузел	4,8		4,8				
	6	Жилая	14,1	14,1					
	7	Гардеробная	1,8		1,8				
	8	Санузел	1,8		1,8				
	9	Лоджия (с коэфф. 0.5)				1,2			
	10	Лоджия (с коэфф. 0.5)				4,4			
<b>Итого:</b>			80,8	46,1	34,7	5,6			

(таблица № 1)

Заключение № 2349/03/21 от 07.03.2021	Обмерные работы на объекте по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 3, кв. 15, ЖК "ЦАРИЦЫНО"	Лист
		4



**Заключение:**

**Общая приведённая площадь квартиры на момент проведения обследования составляет 86,4 м<sup>2</sup>**

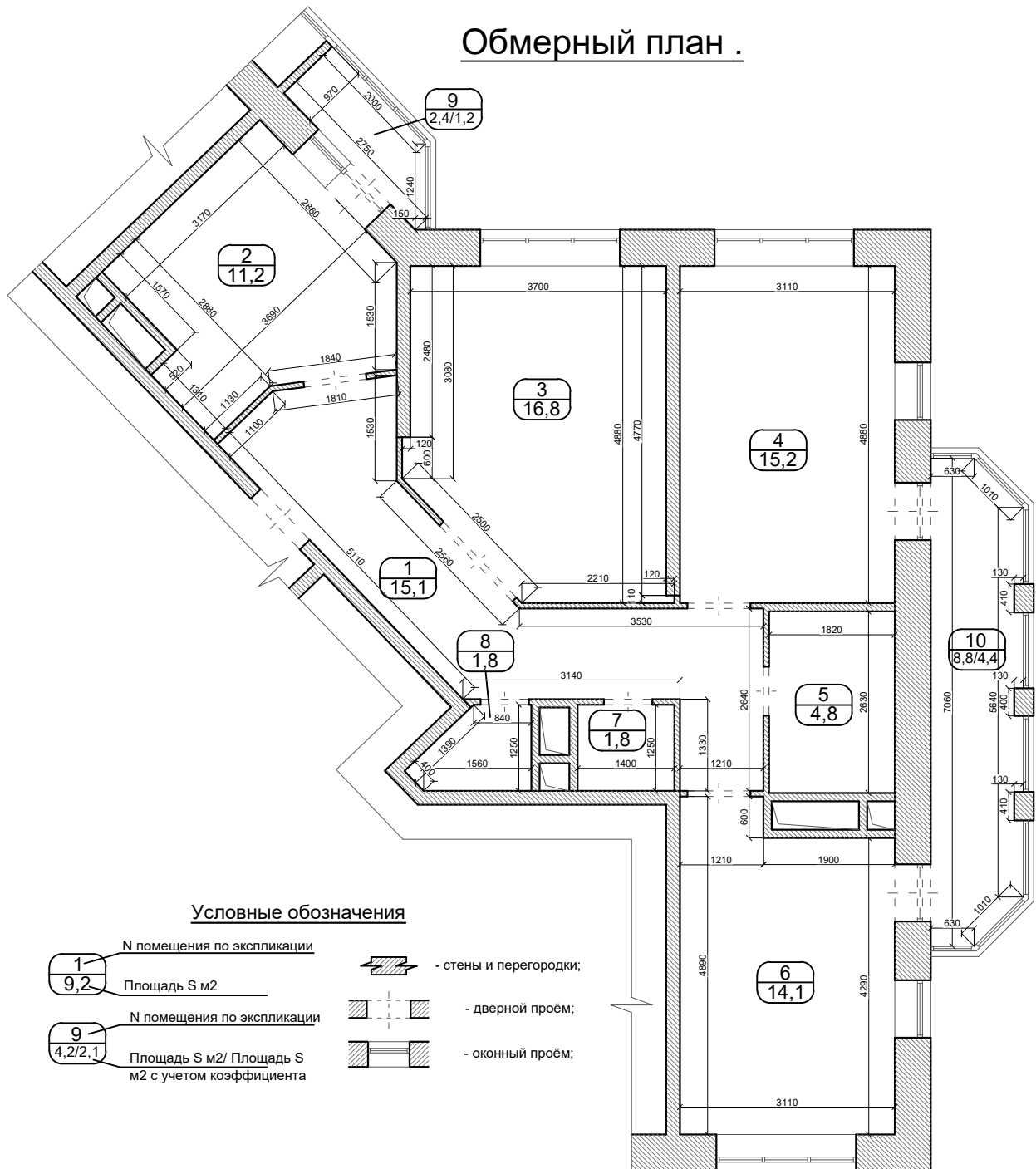
(Общая приведённая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.)

В том числе:

- жилая 46,1 м<sup>2</sup>
- вспомогательная 34,7 м<sup>2</sup>
- вспомогательного использования 5,6 м<sup>2</sup> (лоджии с коэффициентом 0,5)

Заключение № 2349/03/21 от 07.03.2021	Обмерные работы на объекте по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 3, кв. 15, ЖК "ЦАРИЦЫНО"	Лист 5
--	---	-----------

Обмерный план .



Условные обозначения

- |  |  |  |                        |
|--|--|--|------------------------|
|  | N помещения по экспликации                       |  | - стены и перегородки; |
|  | Площадь S м2                                     |  | - дверной проём;       |
|  | N помещения по экспликации                       |  | - оконный проём;       |
|  | Площадь S м2/ Площадь S м2 с учетом коэффициента |  |                        |

Заключение  
№ 2349/03/21  
от 07.03.2021

Обмерные работы на объекте:  
г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 3, кв. 15,  
ЖК "ЦАРИЦЫНО"



Схема функционального зонирования



Заключение  
№ 2349/03/21  
от 07.03.2021

Обмерные работы на объекте:  
г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 3, кв. 15,  
ЖК "ЦАРИЦЫНО"

