

РЕЦЕНЗИЯ
на заключение эксперта №314-СТЭ от 10.12.2025 г по делу №А40-16430/24-64-125, разработанное ООО «Лаборатория Судебных Экспертиз»

Настоящая рецензия разработана Бекетовым Андреем Борисовичем. Документы, подтверждающие квалификацию Бекетова Андре Борисовича приведены в приложении к рецензии.

Рецензируемое заключение эксперта №314-СТЭ от 10.12.2025 г по делу №А40-16430/24-64-125, разработанное ООО «Лаборатория Судебных Экспертиз» (далее «Заключение») распространяется на объекты:

- нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1014, площадью 266,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская д.9, стр. 2;
- нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1026, площадью 210,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 1 б/н

В ходе экспертизы решались следующие вопросы:

1. Соответствуют ли спорные объекты - нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1014, площадью 266,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская д.9, стр. 2, нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1026, площадью 210,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 1 б/н установленным требованиям, были ли допущены при его возведении нарушения строительных, градостроительных норм и правил, иных установленных норм и правил, иных установленных требований, препятствующих использованию такой постройки?
2. Создают ли спорные объекты угрозу жизни и здоровью граждан?

НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

В настоящей рецензии использованы ссылки на следующие нормативные документы, действующие на территории Российской Федерации;

- Кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» с изменениями на 26 декабря 2024, редакция, действующая с 1 марта 2025 г.;
- №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;

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

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящей рецензии применены следующие термины с соответствующими определениями (термины и определения приведенные ниже содержатся в ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» и СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»):

безопасность эксплуатации здания [сооружения]: Комплексное свойство объекта, не позволяющее ему перейти в аварийное состояние, определяемое: проектным решением и степенью его реального воплощения при строительстве; текущим остаточным ресурсом и техническим состоянием объекта; степенью изменения объекта (старение материала, перестройки, перепланировки, пристройки, реконструкции, капитальный ремонт и т. п.) и окружающей среды как природного, так и техногенного характера; совокупностью антитеррористических мероприятий и степенью их реализации; нормативами по эксплуатации и степенью их реального осуществления

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

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

Поверочный расчет - расчет существующей конструкции по действующим нормам проектирования с введением в расчет полученных в результате обследования или по проектной и исполнительной документации геометрических параметров конструкции, фактической прочности строительных материалов, действующих нагрузок, уточненной расчетной схемы с учетом имеющихся дефектов и повреждений.

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

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

Работоспособное состояние - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но

имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

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

Недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

Степень повреждения - установленная в процентном отношении доля потери проектной несущей способности строительной конструкцией.

АНАЛИЗ МЕТОДИКИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЭКСПЕРТАМИ

1. На стр. 25 Заключения приведен перечень методов, использованных экспертами к числу которых относятся измерение (цитата «данный метод состоит из ряда различных по характеру приемов, которые позволяют свести до минимума субъективные методы, столь значительные в простом чувственном созерцании, и добиться максимальной точности результатов, насколько это позволяют природа измеряемых объектов и характер применяемых средств»).

На стр. 27 Заключения указано: «Во время натурных исследование проводилось визуально-инструментальное обследование, включающее фотофиксацию и проведение контрольных замеров для сравнения параметров с требованиями нормативно-технической документации».

На стр. 29 Заключения указано: «Для ответа на поставленный вопрос был произведен натурный осмотр объектов, экспертизы с проведением визуально-инструментального обследования».

В тексте Заключения **не приведен** перечень использованных средств измерения и результаты измерений (параметров микроклимата, геометрических характеристик зданий и их отдельных элементов, прочностных характеристик строительных конструкций, параметров выявленных дефектов и т.п).

Вывод: Авторами Заключения однозначно заявлено, что ими было проведено визуально-инструментальное обследование. В нарушение п. 4.10 ГОСТ 31937-2024 (При обследовании и мониторинге применяют средства измерений и испытаний, имеющие метрологическое обеспечение в соответствии с действующим законодательством и НД по вопросам технического регулирования и обеспечения единства измерений с учетом назначения объектов) **не приведен** перечень использованных средств измерений и **не приведены** результаты измерений.

2. На стр. 23 Заключения приведен перечень примененной в процессе экспертизы нормативно-технической литературы, к числу которой относятся:

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»
- ГОСТ Р 58941-2020. «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения»
- ГОСТ Р 58945-2020. «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений».
- ГОСТ Р 58938-2020. «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Основные положения».

Отдельно обращаю внимание на то, что приведены ссылки не на отдельные пункты вышеперечисленной нормативной документации, а на документы в целом.

При этом при проведении работ не использовался ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», несмотря на то, что данный стандарт «является нормативной основой для контроля технического состояния зданий (сооружений)» и распространяется на проведение работ по «обследованию технического состояния зданий (сооружений) для оценки возможности их дальнейшей безаварийной эксплуатации или необходимости соответствия нормативным требованиям»

Вывод: Авторами Заключения заявлено, что экспертиза проведена в соответствии с требованиями СП 13-102-2003. Из текста Заключения следует, что экспертиза проведена с многочисленными нарушениями СП 13-102-2003 (см. ниже). Авторами заключения заявлено, что экспертиза проведена в соответствии с Государственными стандартами, регламентирующими проведение измерений. Из текста Заключения следует, что измерения в ходе экспертизы не проводились.

АНАЛИЗ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ ЧАСТИ

1. На стр. 28 Заключения указано, что для нежилого здания в с кадастровым номером 77:07:0009005:1014, площадью 266,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская д.9, стр. 2 «Несущими конструкциями здания являются стены, выполненные кладкой из керамического кирпича на кладочном цементно-песчаном растворе. Перекрытия объекта выполнены монолитными железобетонными плитами». На стр. 1-141 Заключения не приведены какие-либо иные данные по несущим конструкциям здания.

На стр. 28 Заключения указано, что для нежилого здания в с кадастровым номером 77:07:0009005:1026, площадью 210,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 1 б/н «Несущими конструкциями здания являются стены, выполненные кладкой из керамического кирпича на кладочном цементно-песчаном растворе. Перекрытия объекта выполнены монолитными железобетонными плитами». На стр. 1-141 Заключения не приведены какие-либо иные данные по несущим конструкциям здания

Вывод: Авторами Заключения в нарушение требований п.5.2 ГОСТ 31937-2024, п 4.3 СП 13-102-2003 не обследовались фундаменты зданий, являющиеся одними из основных несущих конструкций; в нарушение требований п 8.2 СП 13-102-2003 не проведены обмерные работы; в нарушение требований п.5.3.1 ГОСТ 31937-2024, п 8.3 СП 13-102-2003 не определены характеристики материалов железобетонных конструкций (прочность бетона, системы армирования железобетонных конструкций); в нарушение требований п.5.3.2 ГОСТ 31937-2024, п. 8.5 СП 13-102-2003 не определены характеристики материалов каменных конструкций, в нарушение требований п.5.4 ГОСТ 31937-2024 не

проведено обследование технического состояния систем инженерно-технического обеспечения.

2. На стр. 35-37, 41, 44 Заключение описаны следующие дефекты строительных конструкций, выявленные в ходе визуального осмотра зданий:

- Выявлены многочисленные повреждения несущих стен строения, выполненных кладкой из керамического кирпича. Разрушения заключаются в выветривании цементно-песчаного раствора, сколах кирпича, отслоении кирпича, разрушении отдельных кирпичей.
- Нарушение герметичности наружного организованного водостока. В результате негерметичной конструкции наружного организованного водостока осадки попадают на несущие конструкции строения (стены, выполненные кладкой из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе), что приводит к разрушению несущих стен, в т.ч. отслоению, сколам и разрушению отдельных кирпичей, вымыванию кладочного раствора и разрушению монолитной бетонной перемычки с оголением арматурного каркаса.
- Выявлены многочисленные повреждения несущих стен строения, выполненных кладкой из керамического кирпича. Разрушения заключаются в выветривании цементно-песчаного раствора, сколах кирпича, отслоении кирпича, разрушении отдельных кирпичей, а также вертикальным трещинам кирпичной кладки по перевязанному сечению, высотой более 10 кирпичей.

В тексте Заключения не приведены результаты сплошного детального обследования строительных конструкций с выявленными дефектами, не определены параметры дефектов.

Вывод: Авторами Заключения в нарушение требований п. 5.1.14 ГОСТ 31937-2024 («Сплошное обследование проводят если:

- ...
- обнаружены дефекты конструкций, снижающие их несущую способность»)

п. 7.5 СП 13-102-2003 («Если при визуальном обследовании будут обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций сооружения (колонн, балок, ферм, арок, плит покрытий и перекрытий и прочих), то необходимо перейти к детальному обследованию»), п. 8.1 СП 13-102-2003 («Сплошное обследование проводят когда:

- ...
- Обнаружены дефекты конструкций, снижающие их несущую способность;»)

п. 10.1 СП 13-102-2003 («Расчеты выполняются на основании и с учетом уточненных обследованием:

- ...

- Дефектов и повреждений, влияющих на несущую способность конструкций»)

не проведено сплошное детальное обследование конструкций с выявленными дефектами, не проведены поверочные расчеты с учетом дефектов, влияющих на несущую способность конструкций.

3. В тексте Заключения не приведены результаты измерений.

Вывод: Авторами Заключения в нарушение требований

СП 13-102-2003 п. 5.1 СП 13-102-2003 («Детальное (инструментальное) обследование:

- работы по обмеру необходимых геометрических параметров зданий, конструкций, их элементов и узлов, в том числе с применением геодезических приборов;
- инструментальное определение параметров дефектов и повреждений;
- определение фактических прочностных характеристик материалов основных несущих конструкций и их элементов;
- измерение параметров эксплуатационной среды, присущей технологическому процессу в здании и сооружении;»)

не проведено инструментальное обследование зданий.

4. В тексте Заключения не определены эксплуатационные нагрузки и воздействия, воспринимаемые несущими конструкциями здания, не определена расчетная схем зданий в целом и их отдельных конструкций, на определены расчетные усилия в несущих конструкциях, не приведены результаты поверочных расчетов.

Вывод: Авторами Заключения в нарушение требований п. 5.1

СП 13-102-2003 (Детальное (инструментальное) обследование:

- ...
- определение реальных эксплуатационных нагрузок и воздействий, воспринимаемых обследуемыми конструкциями с учетом влияния деформаций грунтового основания;
- определение реальной расчетной схемы здания и его отдельных конструкций;
- определение расчетных усилий в несущих конструкциях, воспринимающих эксплуатационные нагрузки;
- расчет несущей способности конструкций по результатам обследования;

не проведено инструментальное обследование зданий, не выполнены поверочные расчеты.

5. В тексте Заключения не приведены результаты поверочных расчетов.

Вывод: Авторами Заключения в нарушение требований п. 4.5

СП 13-102-2003 («Оценку категорий технического состояния несущих

конструкций производят на основании результатов обследования и поверочных расчетов») **не проведены поверочные расчеты.**

6. В тексте Заключения не приведена оценка категории технического состояния несущих конструкций.

Вывод: Авторами Заключения в нарушение требований п. 4.5 СП 13-102-2003 («Оценку категорий технического состояния несущих конструкций производят на основании результатов обследования и поверочных расчетов»), п. 7.4 СП 13-102-2003 («По результатам визуального обследования делается предварительная оценка технического состояния строительных конструкций»), п. 10.9 СП 13-102-2003 («На основании проведенного обследования несущих строительных конструкций, выполнения поверочных расчетов и анализа их результатов делается вывод о категории технического состояния этих конструкций и может быть принято решение об их дальнейшей эксплуатации») **не проведена по оценке технического состояния строительных конструкций.**

7. В тексте Заключения содержатся выводы, противоречащие друг другу.

Так на стр. 35-37, 41, 44 Заключения описаны следующие дефекты строительных конструкций, выявленные в ходе визуального осмотра зданий:

- Выявлены многочисленные повреждения несущих стен строения, выполненных кладкой из керамического кирпича. Разрушения заключаются в выветривании цементно-песчаного раствора, сколах кирпича, отслоении кирпича, разрушении отдельных кирпичей.
- Нарушение герметичности наружного организованного водостока. В результате негерметичной конструкции наружного организованного водостока осадки попадают на несущие конструкции строения (стены, выполненные кладкой из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе), что приводит к разрушению несущих стен, в т.ч. отслоению, сколам и разрушению отдельных кирпичей, вымыванию кладочного раствора и разрушению монолитной бетонной перемычки с оголением арматурного каркаса.
- Выявлены многочисленные повреждения несущих стен строения, выполненных кладкой из керамического кирпича. Разрушения заключаются в выветривании цементно-песчаного раствора, сколах кирпича, отслоении кирпича, разрушении отдельных кирпичей, а также вертикальным трещинам кирпичной кладки по перевязанному сечению, высотой более 10 кирпичей.

В то же время на стр. 39 сделаны следующие выводы:

«Анализ представленных для исследования материалов и полученные в ходе осмотра сведения позволяют утверждать, что проектирование, строительство и эксплуатация конструктивных элементов исследуемого объекта экспертизы **проведены надлежащим образом.**»

При визуальном-инструментальном обследовании конструкций не установлены признаки разрушения и потери работы несущих элементов конструкций при фактической эксплуатации объекта. (Все выделение в тексте сделано автором рецензии).

Так на стр. 47 сделан вывод: «Нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1026, площадью 210,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 1 б/н, - обладает признаками угрозы жизни и здоровья граждан, поскольку при проведении исследования выявлены нарушения требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части обеспечения механической безопасности здания (ст. 7, ч.4).

На стр. 43-44 сделан вывод: «Нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1014, площадью 266,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 2, - обладает признаками угрозы жизни и здоровья граждан, поскольку при проведении исследования выявлены нарушения требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части обеспечения механической безопасности здания (ст. 7, ч.4).

В то же время на стр. 39 сделаны следующие выводы:

При визуальном-инструментальном обследовании конструкций не установлены признаки разрушения и потери работы несущих элементов конструкций при фактической эксплуатации объекта.

В соответствии с разделом 3 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» эксплуатируемые на объектах экспертизы несущие конструкции по категории пригодности находятся в работоспособном состоянии (категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается).

8. В тексте сделан вывод: «Нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1014, площадью 266,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 2, - обладает признаками угрозы жизни и здоровья граждан, поскольку при проведении исследования выявлены нарушения требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части обеспечения механической безопасности здания (ст. 7, ч.4).

Вывод: Данный вывод не подтвержден результатами экспертизы, так как в соответствии с п. 3 СП 13-102-2003 только при наличии конструкции, находящиеся в недопустимом состоянии и аварийном состоянии существует опасность пребывания людей и сохранности оборудования и опасность обрушения, (для конструкций, находящихся в исправном состоянии, работоспособном состоянии или ограничено работоспособном состоянии такая опасность отсутствует), а в тексте Заключения не приведена оценка технического состояния строительных конструкций и не определено, к какой категории технического состояния относятся конструкции здания.

9. На стр. 47 сделан вывод: «Нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1026, площадью 210,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 1 б/н, - обладает признаками угрозы жизни и здоровья граждан, поскольку при проведении исследования выявлены нарушения требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части обеспечения механической безопасности здания (ст. 7, ч.4).

Вывод: Данный вывод не подтвержден результатами экспертизы, так как в соответствии с п. 3 СП 13-102-2003 только при наличии конструкции, находящиеся в недопустимом состоянии и аварийном состоянии существует опасность пребывания людей и сохранности оборудования и опасность обрушения, (для конструкций, находящихся в исправном состоянии, работоспособном состоянии или ограничено работоспособном состоянии такая опасность отсутствует), а в тексте Заключения не приведена оценка технического состояния строительных конструкций и не определено, к какой категории технического состояния относятся конструкции здания.

10. На стр. 41 сделан вывод о том, что не обеспечено требование механической безопасности (разрушение отдельных несущих строительных конструкций или их частей) согласно п. 2 статьи 7 главы 2 Федерального закона №384-ФЗ. Исходя из этого на стр. 43, 44 Заключения сделан вывод о том, что «Нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1014, площадью 266,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 2, - обладает признаками угрозы жизни и здоровья граждан, поскольку при проведении исследования выявлены нарушения требований Федерального закона от 0.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части обеспечения механической безопасности здания (ст. 7, ч.4)».

При этом Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон №384-ФЗ, ГОСТ 31937-2024, ГОСТ 27751-2014, СП 13-102-2003 и другие нормативные документы, действующие на территории Российской Федерации не содержат определения термина «разрушение отдельных несущих строительных конструкций или их частей». Они содержат определения таких терминов, как «дефект» и «повреждение» (Дефект - отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру,

установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.). *Повреждение* - неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации).

В соответствии с устоявшейся терминологией *разрушение конструкции в строительстве* — это процесс, который характеризуется истощением прочности и работоспособности конструкции из-за необратимых изменений формы, под действием внешних нагрузок или силовых воздействий. Таким образом, определяющими признаками *разрушения* являются **истощение прочности и работоспособности** конструкции и **необратимость** изменения формы.

В материалах заключения не содержится данных, подтверждающих **истощение несущей способности и работоспособности** (отсутствуют поверочные расчеты). **Отсутствуют выводы о необратимости изменения формы** (не возможности восстановления формы) конструкций с выявленными дефектами. Рассмотрев приведенные в Заключении материалы фотофиксации можно со всей уверенностью утверждать, что выявленные дефекты **не являются критическими** (*Критический дефект* - дефект, при наличии которого здание, сооружение, его часть или конструктивный элемент функционально непригодны, дальнейшее ведение работ по условиям прочности и устойчивости небезопасно либо может повлечь снижение указанных характеристик в процессе эксплуатации.), **устранимы в рамках текущего ремонта здания** (существуют многочисленные методики ремонта подобных дефектов, например СТО НОСТРОЙ/НОП 2.9.142-014. «Восстановление и повышение несущей способности кирпичных стен. Проектирование и строительство. Правила, контроль выполнения и требования к результатам работ» и пр.; ремонт подобных дефектов является рядовым процессом в строительной практике).

Вывод: В Заключении отсутствуют данные об истощении несущей способности и работоспособности конструкций с выявленными дефектами. Выявленные дефекты **не являются критическими, устранимы в рамках текущего ремонта**. Вывод о том, что «Нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1014, площадью 266,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 2, - обладает признаками угрозы жизни и здоровья граждан не обоснован результатами проведенной экспертизы.

11. На стр. 44 Заключения сделан вывод о том, что не обеспечено требование механической безопасности (разрушение отдельных несущих строительных конструкций или их частей) согласно п. 2 статьи 7 главы 2 Федерального закона №384-ФЗ. Исходя из этого на стр 47 Заключения сделан вывод о том, что «Нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1026, площадью 210,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 1 б/н, - обладает признаками угрозы

жизни и здоровья граждан, поскольку при проведении исследования выявлены нарушения требований Федерального закона от 0.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части обеспечения механической безопасности здания (ст. 7, ч.4)).

При этом Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон №384-ФЗ, ГОСТ 31937-2024, ГОСТ 27751-2014, СП 13-102-2003 и другие нормативные документы, действующие на территории Российской Федерации не содержат определения термина *«разрушение отдельных несущих строительных конструкций или их частей»*. Они содержат определения таких терминов, как «дефект» и «повреждение» (*Дефект* - отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.). *Повреждение* - неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации).

В соответствии с устоявшейся терминологией *разрушение конструкции в строительстве* — это процесс, который характеризуется истощением прочности и работоспособности конструкции из-за необратимых изменений формы, под действием внешних нагрузок или силовых воздействий. Таким образом, определяющими признаками *разрушения* являются **истощение прочности и работоспособности конструкции и необратимость** изменения формы.

В материалах заключения не содержится данных, подтверждающих **истощение несущей способности и работоспособности** (отсутствуют поверочные расчеты). **Отсутствуют выводы о необратимости изменения формы** (не возможности восстановления формы) конструкций с выявленными дефектами. Рассмотрев приведенные в Заключении материалы фотофиксации можно со всей уверенностью утверждать, что выявленные дефекты **не являются критическими** (*Критический дефект* - дефект, при наличии которого здание, сооружение, его часть или конструктивный элемент функционально непригодны, дальнейшее ведение работ по условиям прочности и устойчивости небезопасно либо может повлечь снижение указанных характеристик в процессе эксплуатации.), **устранимы в рамках текущего ремонта здания** (существуют многочисленные методики ремонта подобных дефектов, например СТО НОСТРОЙ/НОП 2.9.142-014. «Восстановление и повышение несущей способности кирпичных стен. Проектирование и строительство. Правила, контроль выполнения и требования к результатам работ» и пр.; ремонт подобных дефектов является рядовым процессом в строительной практике).

Вывод: В Заключении отсутствуют данные об истощении несущей способности и работоспособности конструкций с выявленными дефектами. Выявленные дефекты не являются критическими, устранимы в рамках текущего ремонта. Вывод о том, что «Нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1026, площадью 210,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 1 б/н, - обладает признаками

угрозы жизни и здоровья граждан» не обоснован результатами проведенной экспертизы.

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

1. Авторами Заключения заявлено, что ими было проведено **визуально-инструментальное обследование в соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»** зданий:
 - нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1014, площадью 266,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская д.9, стр. 2;
 - нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1026, площадью 210,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 1 б/н
 2. В материалах Заключения приведены **исключительно результаты визуального обследования** зданий (не приведены результаты ни одного измерения параметров микроклимата, геометрических характеристик зданий и их отдельных элементов, прочностных характеристик строительных конструкций, параметров выявленных дефектов и т.п).
 3. Авторами Заключения в нарушение требований ГОСТ 31937-2024, СП 13-102-2003 не обследовались фундаменты здания, не проведены обмерные работы, не определены характеристики материалов железобетонных конструкций (прочность бетона, системы армирования железобетонных конструкций), не определены характеристики материалов каменных конструкций.
 4. В ходе экспертизы выявлены следующие дефекты:
 - Выветривании цементно-песчаного раствора, сколах кирпича, отслоении кирпича, разрушении отдельных кирпичей, в том числе вертикальным трещинам кирпичной кладки по перевязанному сечению, высотой более 10 кирпичей.
 - Нарушение герметичности наружного организованного водостока.
- Несмотря на то, что в ходе экспертизы были обнаружены дефекты конструкций, снижающие их несущую способность в нарушение требований ГОСТ 31937-2024, СП 13-102-2003 не проведено сплошное детальное обследование конструкций с выявленными дефектами, не проведены поверочные расчеты с учетом дефектов, влияющих на несущую способность конструкций.
5. Авторами Заключения в нарушение требований СП 13-102-2003 не проведено:
 - определение реальных эксплуатационных нагрузок и воздействий, воспринимаемых обследуемыми конструкциями с учетом влияния деформаций грунтового основания;
 - определение реальной расчетной схемы здания и его отдельных конструкций;

- определение расчетных усилий в несущих конструкциях, воспринимающих эксплуатационные нагрузки;
 - расчет несущей способности конструкций по результатам обследования;
6. Авторами Заключения в нарушение требований ГОСТ 31937-2024 и СП 13-102-2003 **не проведена** оценка категорий технического состояния несущих конструкций.
7. В тексте Заключения содержатся выводы, **противоречащие друг другу**.

Так на стр. 35-37, 41, 44 Заключения описаны следующие дефекты строительных конструкций, выявленные в ходе визуального осмотра зданий:

- Выявлены многочисленные повреждения несущих стен строения, выполненных кладкой из керамического кирпича. Разрушения заключаются в выветривании цементно-песчаного раствора, сколах кирпича, отслоении кирпича, разрушении отдельных кирпичей.
- Нарушение герметичности наружного организованного водостока. В результате негерметичной конструкции наружного организованного водостока осадки попадают на несущие конструкции строения (стены, выполненные кладкой из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе), что приводит к разрушению несущих стен, в т.ч. отслоению, сколам и разрушению отдельных кирпичей, вымыванию кладочного раствора и разрушению монолитной бетонной перемычки с оголением арматурного каркаса.
- Выявлены многочисленные повреждения несущих стен строения, выполненных кладкой из керамического кирпича. Разрушения заключаются в выветривании цементно-песчаного раствора, сколах кирпича, отслоении кирпича, разрушении отдельных кирпичей, а также вертикальным трещинам кирпичной кладки по перевязанному сечению, высотой более 10 кирпичей.

В то же время на стр. 39 сделаны следующие выводы:

«Анализ представленных для исследования материалов и полученные в ходе осмотра сведения позволяют утверждать, что проектирование, строительство и эксплуатация конструктивных элементов исследуемого объекта экспертизы проведены надлежащим образом.

При визуальном-инструментальном обследовании конструкций не установлены признаки разрушения и потери работы несущих элементов конструкций при фактической эксплуатации объекта.»

Так на стр. 47 сделан вывод: «Нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1026, площадью 210,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 1 б/н, - обладает признаками угрозы жизни и здоровья граждан, поскольку при проведении исследования выявлены нарушения требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части обеспечения механической безопасности здания (ст. 7, ч.4).

На стр. 43-44 сделан вывод: «Нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1014, площадью 266,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 2, - обладает признаками угрозы жизни и здоровья граждан, поскольку при проведении исследования выявлены нарушения требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части обеспечения механической безопасности здания (ст. 7, ч.4).

В то же время на стр. 39 сделаны следующие выводы:

«При визуальном-инструментальном обследовании конструкций не установлены признаки разрушения и потери работы несущих элементов конструкций при фактической эксплуатации объекта.

В соответствии с разделом 3 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» эксплуатируемые на объектах экспертизы несущие конструкции по категории пригодности находятся в работоспособном состоянии (категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается).»

8. В Заключении сделаны выводы о том, что здания обладают признаками угрозы жизни и здоровья граждан, поскольку при проведении исследования выявлены нарушения требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части обеспечения механической безопасности здания (ст. 7, ч.4). Данные выводы не подтверждены результатами экспертизы, так как в соответствии СП 13-102-2003 только при наличии конструкции, находящиеся в недопустимом состоянии и аварийном состоянии существует опасность пребывания людей и сохранности оборудования и опасность обрушения, (для конструкций, находящихся в исправном состоянии, работоспособном состоянии или ограничено работоспособном состоянии такая опасность отсутствует), а в тексте Заключения не приведена оценка технического состояния строительных конструкций и не определено, к какой категории технического состояния относятся конструкции зданий.
9. В Заключении сделаны выводы о том, что для зданий не обеспечено требование механической безопасности (разрушение отдельных несущих строительных конструкций или их частей) согласно п. 2 статьи 7 главы 2 Федерального закона №384-ФЗ. Исходя из этого сделан вывод о том, что здания обладают признаками угрозы жизни и здоровья граждан, поскольку при проведении исследования выявлены нарушения требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический

регламент о безопасности зданий и сооружений» в части обеспечения механической безопасности здания (ст. 7, ч.4)».

При этом Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон №384-ФЗ, ГОСТ 31937-2024, ГОСТ 27751-2014, СП 13-102-2003 и другие нормативные документы, действующие на территории Российской Федерации не содержат определения термина «разрушение отдельных несущих строительных конструкций или их частей». Они содержат определения таких терминов, как «дефект» и «повреждение».

В соответствии с устоявшейся терминологией *разрушение конструкции в строительстве* — это процесс, который характеризуется истощением прочности и работоспособности конструкции из-за необратимых изменений формы, под действием внешних нагрузок или силовых воздействий. Таким образом, определяющими признаками *разрушения* являются истощение прочности и работоспособности конструкции и необратимость изменения формы.

В материалах заключения **не содержится данных, подтверждающих истощение несущей способности и работоспособности**. Отсутствуют выводы **о необратимости изменения формы** (не возможности восстановления формы) конструкций с выявленными дефектами.

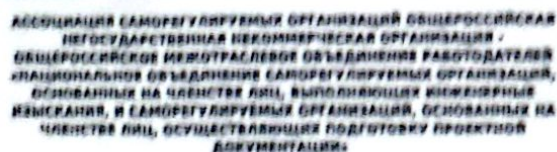
10. Рассмотрев приведенные в Заключении материалы фотофиксации, можно со всей уверенностью утверждать, что выявленные дефекты **не являются критическими, устранимы в рамках текущего ремонта здания**.
11. Вывод о том, что «Нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1026, площадью 210,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 1 б/н, - обладает признаками угрозы жизни и здоровья граждан» **не обоснован** результатами проведенной экспертизы.
12. Вывод о том, что «Нежилое здание в с кадастровым номером 77:07:0009005:1014, площадью 266,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр. 2, - обладает признаками угрозы жизни и здоровья граждан **не обоснован** результатами проведенной экспертизы.



(А.Б. Бекетов)

ПРИЛОЖЕНИЕ

Квалификационные документы эксперта



Ул. 2-я Брестская, дом 5, этаж 8, корпус 1А, Москва, 125056,
 Тел. (495) 864-21-36, факс (495) 864-21-32,
www.norpic.ru, e-mail:info@norpic.ru
 GRIFF 42880846, GFPH 1157760004142
 MIM / MFI 7704811391 / 7752N1001

НОПРИЗ

ACCEPTED MANUSCRIPT

Scanned with
 CamScanner™

Совет по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий,
градостроительства, архитектурно-строительного проектирования

СВИДЕТЕЛЬСТВО О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер 10.01700.01.00009584.28

Настоящее свидетельство удостоверяет, что

Бекетов

Андрей Борисович

подтвердил(а) квалификацию

Главный инженер проекта
(Специалист по организации инженерных изысканий)
(7 уровень квалификации)

Дата выдачи: 19 августа 2025 года

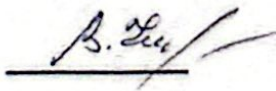
Свидетельство о квалификации действительно до 19 августа 2028 года

Центр оценки квалификации: ООО «МЦОК «ТЕХНОПРОГРЕСС»

Регистрационный номер: 77.080 / 77.080.77.02

Юридический адрес: г Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д 6 стр 16

Руководитель



В.А. Чижма



Форма бланка свидетельства утверждена Приказом Министерства
труда и социальной защиты Российской Федерации от 12 декабря
2016 года № 725н



011973

СВИДЕТЕЛЬСТВО О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер 10.01500.01.00018531.28

Настоящее свидетельство удостоверяет, что

Бекетов

Андрей Борисович

подтвердил(а) квалификацию

**Главный инженер проекта (Специалист по организации
архитектурно-строительного проектирования) (7 уровень
квалификации)**

Дата выдачи: 09 ноября 2023 года

Свидетельство о квалификации действительно до 09 ноября 2028 года

Центр оценки квалификации: ООО «Строительный резерв»

Регистрационный номер: 77.131 / 77.131.77.01

Юридический адрес: г Москва, пр-кт Вернадского, д 9/10

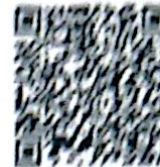
Руководитель



В.В. Грошев



Свидетельство утверждена Приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 12 декабря 2016 года № 725н



Ассоциация

«Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство»

проспект Мира, д.6, Москва, 129090 Телефон/факс: (495) 987-31-48

nrspost@nostroy.ru <https://nrs.nostroy.ru>

УВЕДОМЛЕНИЕ

о включении сведений

в Национальный реестр специалистов в области строительства

10 октября 2025 г.

(дата решения комиссии)

0316877

(уникальный номер заявления)

В соответствии с решением лица, наделенного правом принимать решения о включении сведений о специалистах в Национальный реестр специалистов в области строительства, об изменении и исключении таких сведений (пункт 10.11.25 Устава Ассоциации «Национальное объединение строителей»), от 10 октября 2025 г. №431 уведомляем о том, что

Бекетов Андрей Борисович

включен в национальный реестр специалистов в области строительства.

Вид деятельности: организация выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства.

Также уведомляем о присвоении идентификационного номера специалиста:

С	-	7	7	-	3	1	6	8	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи свидетельства о квалификации, оценка которой проведена в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 238-ФЗ «О независимой оценке квалификации»: 3 августа 2025 г.

Уполномоченное лицо

Д.Ю. Кирилкин

Место для подписи

Совет по профессиональным квалификациям в строительстве

СВИДЕТЕЛЬСТВО О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер 16.02500.09.00083746.28

Настоящее свидетельство удостоверяет, что

Бекетов**Андрей Борисович**

подтвердил(а) квалификацию

**Главный инженер проекта
(Специалист по организации строительства)
(7 уровень квалификации)**

Дата выдачи: 03 августа 2025 года

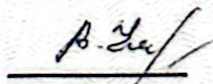
Свидетельство о квалификации действительно до 03 августа 2028 года

Центр оценки квалификации: ООО «МЦОК «ТЕХНОПРОГРЕСС»

Регистрационный номер: 77.080 / 77.080.77.01

Юридический адрес: г Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д 6 стр 16

Руководитель

В.А. ЧижмаФорма бланка свидетельства утверждена Приказом Министерства
труда и социальной защиты Российской Федерации от 12 декабря
2016 года № 725н



ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ШВ № 231843

Настоящий диплом выдан Бекетову
Андрею Борисовичу

в том, что он..... в 1990 году поступил.....
в Московский авиационный техноло-
гический институт им. Ж.Д. Цюльковского
и в 1996 году окончил..... полный курс
названного института, пере-
именованного в университет
по специальности Металлургия
сварочного производства

Решением Государственной экзаменационной
комиссии от 14 февраля 1996 г.
Бекетову А.Б.

присвоена квалификация
инженера - технолога

Председатель Государственной
экзаменационной комиссии

Регистратор

Секретарь

М. П.

Город Москва 14 февраля 1996 г.

Регистрационный № 4528

Московская типография Гознака. 1991. 4528

Решением
диссертационного совета
Российского гос. технологического университета
им. К.Э. Циолковского

от 10 июня 1999 г. № 6/99

Бекеетову Андрею Борисовичу
ПРИСУЖДЕНА УЧЕНАЯ СТЕПЕНЬ
КАНДИДАТА
технических наук

Председатель диссертационного совета

Ученый секретарь
диссертационного совета

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

033400142667

Документ о квалификации
Диплом
дает право на выполнение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

373

Город
Улан-Удэ

Дата выдачи
19.08.2024 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Бекетов Андрей Борисович

за время обучения в период

с 04 мая 2023 г. по 19 августа 2024 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Частном образовательном учреждении
дополнительного профессионального
образования «Профиль»

по программе профессиональной переподготовки
«Судебная строительно-техническая экспертиза»

Решением от

19 августа 2024 г.

диплом предоставляет право на ведение
профессиональной деятельности по специальности
«Судебный строительный эксперт»



Каталонский И.Е.

Иванова Н.Ц.